

Vesa Kujanpää

**OSAKKEENOMISTAJAN KUNNOSSAPITOVASTUU JA MUUTOSTYÖOIKEUS  
ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ**

Opinnäytetyö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Liiketalouden koulutusohjelma

Syksy 2010



**Kajaanin  
ammattikorkeakoulu**

## OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma
Tekijä(t) Vesa Kujanpää	
Työn nimi Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu ja muutostyöoikeus asunto-osakeyhtiössä.	
Vaihtoehtoiset ammattiopinnot Oikeudelliset opinnot	Ohjaaja(t) Matti Haataja
	Toimeksiantaja
Aika Syksy 2010	Sivumäärä ja liitteet 44
<p>Opinnäytetyössä oli tavoitteena selvittää 01.07.2010 muuttuneen asunto-osakeyhtiölain mukaista osakkeenomistajan kunnossapitovastuuta sekä oikeutta tehdä muutostöitä omistamassaan osakehuoneistossa. Lisäksi työssä käsiteltiin uuden lain mukaista korjaustyöhön liittyvää ilmoitus- ja lupamenettelyä. Työssä tutkittiin lain soveltamista käytäntöön ja pohdittiin lainmukaisen toiminnan tuomia lisäkustannuksia ja niiden oikeaa tasoa. Lisäksi työn tavoitteena oli auttaa isännöitsijöitä ymmärtämään, kuinka uutta lakia tulisi tulkita ja millaisia kuluja kunnossapito- ja muutostöitä tekeviltä osakkailta saa periä.</p> <p>Työ suoritettiin tutkimalla lainsäädäntöä, hallituksen esitystä uudeksi laiksi ja oikeuskirjallisuutta sekä soveltamalla isännöintialan työkokemusta lain tulkintojen konkretisoimiseksi.</p> <p>Johtopäätöksenä työllä oli, että kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen vastaanotto ja sen dokumentointi on yksinkertainen toimenpide. Lakisääteisen velvoitteen täyttäminen ei ole kohtuuttoman vaikea tai aikaa vievä työ. Lainsäätäjän tarkoittaman kohtuullisen ja tarpeellisen kulun suuruus vaihteli huomattavasti eri isännöitsijäntoimistoissa. Kunnossapito- ja muutostyön valvontaan liittyen opinnäytetyössä todettiin, että yhtiön puolesta työtä valvovan henkilön valinta tulee tehdä perustellusti ja yhdenmukaisuusperiaatetta noudattaen. Selvitetyin perusteella voi johtopäätöksenä todeta, että joissain tapauksissa osakkeenomistajalta on peritty enemmän kuluja, kuin lain mukaan olisi pitänyt periä.</p> <p>Koska laki on tuore, on sen soveltaminen käytännön työelämään ollut hyvin erilaista. Asiaan liittyviä oikeustapauksia ei vielä ole. Ensimmäisten oikeustapausten jälkeen käytännöt tulevat todennäköisesti yhtenäistymään ja kustannustaso vakiintuu.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	asunto-osakeyhtiö, osakkeenomistaja, kunnossapitovastuu, muutostyö
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Verkkokirjasto Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Vesa Kujanpää	
Title Shareholder's Maintenance Obligations and Rights to Do Alteration Work in a Housing company	
Optional Professional Studies Business Administration and Law	Instructor(s) Matti Haataja
	Commissioned by
Date Autumn 2010	Total Number of Pages and Appendices 44
<p>The target of this thesis was to clarify the shareholder's maintenance obligations and rights to do alteration work in an owner-occupied flat according to a new housing company law, which came into force from the beginning of July this year.</p> <p>Also, the thesis deals with the notification and licence procedure according to the new law. The thesis investigates how the law is applied, as well as how much of the new expenses are incurred by the provisions of the law and the right level of the new costs. The thesis aims at helping the house managers to realize how the new law should be interpreted and what kind of expenses can be collected from the shareholders who do maintenance and alteration work.</p> <p>The thesis was implemented by searching the new law, the bill and written sources concerning law as well as applying the personal work experience of house management to concretize the interpretations of law.</p> <p>The conclusion was that the acceptance and documentation of maintenance and alteration work is a very simple procedure. The work one has to do to fulfill the legal obligation is not very unreasonable or time-consuming. In the law there is mentioned the term moderate and necessary cost. According to thesis this cost varies a lot between different house managing agencies. Concerning the supervision of maintenance and alteration work the thesis presents that the choice of the person who looks after the company's benefits has to be made well-grounded and the principle of shareholder's equality has to be remembered. During the study it became evident that in some cases the individual shareholder has paid more than what in accordance with the law would have been reasonable.</p> <p>Since the housing company law is very new, it has been applied in practise in various ways. Cases which are related to the new law do not exist, yet. Probaly after the first legal cases the practises will get similar and the cost level will be settled.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	housing company, shareholder, maintenance obligation, alteration work
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Electronic library Theseus <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1-2
2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN PERUSKÄSITTEITÄ	3
2.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta	3
2.2 Yhtiöjärjestys ja sen merkitys	4
2.3 Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus-periaate	5
2.4 Tahdonvaltaisuus- ja enemmistöperiaate	6
3 KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN	7
3.1 Yhtiön kunnossapitovastuu	7
3.2 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	10
3.3 Osakkeenomistajan huolellisuusvelvoite	12
3.4 Muutokset kunnossapitovastuiden jakautumiseen	13
3.5 Yleistä kunnossapitovastuun määräytymisperusteista	15
4 KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖ	16
4.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön kunnossapitotyö	16
4.2 Kunnossapito- ja muutostyötä koskevat ilmoitukset ja valvonta	20
4.3 Kunnossapito- ja muutostyötä koskevien tietojen säilytys ja käsittely	21
4.4 Kunnossapito- ja muutostyön ilmoitus- ja valvontamenettelyn kulut	23
4.4.1 Ilmoitus- ja valvontakulujen määräytyminen	24
4.4.2 Ilmoitus- ja valvontamenettelyä kohtaan esitetty kritiikki	27
4.4.3 Arvio tulevasta kehityksestä	29
5 LUPA- JA VALVONTAMENETTELY KÄYTÄNNÖSSÄ	32
5.1 Kunnossapito- ja muutostyön hallinnointikäsittelyn erot	32
5.2 Lupamenettely ja muutostyölupahakemus	33
5.3 Muutostyön eri vaiheet ja valvonta	35
5.4 Muutostyötä koskevien tietojen merkitys	36
5.4.1 Muutostyötietojen merkinnän merkitys isännöitsijäntodistuksessa	37
5.4.2 Muutostyötietojen säilyttämisen muu merkitys	38
6 KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖIDEN VASTUUKYSYMYKSET	39
6.1 Työn tekijän vastuu	39

6.2 Hallituksen ja isännöitsijän vastuu	40
7 POHDINTA	42
LÄHTEET	44

## 1 JOHDANTO

Suomessa on yli 80000 asunto-osakeyhtiötä, joissa asuu yli 2 miljoonaa suomalaista. Asunto-osakeyhtiöiden säännökset ovat usein puheenaiheena lehtien palstoilla ja niihin liittyy myös useita kansanomaisia uskomuksia. Useissa asunto-osakeyhtiöissä, joita myös taloyhtiöiksi kutsutaan, on toimittu pitkään aiempien periaatteiden mukaisesti. Vanhoilla yhtiöillä on kohta jo vuosisadan mittaiset perinteet, josta helposti seuraa se, että toimintatavoissa noudatetaan hiljaisen ja kirjoittamattoman perimätiedon mallia. Perimätiedon mukaan toimittaessa saattavat kuitenkin yhtiötä säätelevät oikeudelliset perusteet, kuten voimassa oleva laki ja yhtiön yhtiöjärjestys, jäädä tutkimatta. Nykyisin mediassa kirjoitetaan melko paljon taloyhtiöiden asioista ja uuden sukupolven osakkaat ovat valveutuneempia pitämään oikeuksistaan kiinni. Toisinaan voikin käydä, että vanha toimintatapa ja oikea tapa ovat ristiriidassa ja yhtiön ja osakkeenomistajan eriävät mielipiteet voivat johtaa jopa oikeuskäsittelyyn.

Suomalainen asunto-osakeyhtiölaki on kansainvälisesti ajatellen harvinaisuus. Muualla maailmassa ei asunto-osakeyhtiöille ole laadittu omaa lakia, joka huomioisi asumiseen liittyviä erikoispiirteitä. Suomalaista asunto-osakeyhtiölakia on muutaman viime vuoden ajan valmisteltu muutettavaksi ja vuonna 2010 heinäkuussa uusi laki astui voimaan. Aiempi vuodelta 1991 peräisin oleva laki oli suppeampi ja sen voimassaoloaikana oli huomioitava myös muiden lakien, kuten osakeyhtiölain ja vahingonkorvauslain määräykset. Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoitus on olla niin kattava, että normaaliin asumiseen ja omistamiseen liittyen muita lakeja ei enää asunto-osakeyhtiössä tarvittaisi. Lisäksi uudessa laissa on pyritty huomioimaan nopeasti muuttuvan yhteiskunnan erityispiirteet ja tekstiä on ajanmukaistettu.

Opinnäytetyö käsittelee uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisesti osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön oikeuksia ja velvollisuuksia, jotka liittyvät rakennuksen kunnossapitoon ja muutostöihin. Asunto-osakeyhtiön erikoisuuksia on se, että osake tuottaa hallintaoikeuden tilaan, ei suoraa omistusoikeutta rakenteeseen. Tästä syystä laissa on säädetty rajapinnat siihen, kenen kustannuksella rakenteita pidetään kunnossa tai muutetaan. Työssä selvitetään, mitä kuuluu eri osapuolten kunnossapitovastuuseen ja millaisia muutostöitä osakkeenomistaja saa tehdä sekä mitä lainmukainen menettely asian hoitamiseksi tarkoittaa. Koska laki on varsin tuore, pyritään työssä selvittämään olennaisia muutoksia vanhaan lakiin ja myös arvioimaan, millaiseksi lain tulkinnat muotoutunevat. Oletettavaa on, että työn tekoaikana lehdistä kirjoitetaan etenkin osakkeenomistajan tekemän muutostyön lupa- ja valvontaprosessin

kustannuksista paljon. Työtä aloitettaessa ei vielä tiedossa ollut oikeustapauksia, jotka olisivat uuden lain mukaisia ja aiheeseen liittyviä. Mikäli niitä tulee, käsitellään niitäkin. Esiintyviä lain tulkintoja lähestytään pääosin omaa sekä kollegoiden isännöintialan työkokemusta hyödyntäen.

Tarkastelun kohteena olevat lain kohdat sinänsä ovat lyhyitä ja niitä on vähän. Työssä selvitetään keskeisimmät lainkohdat ja aukaistaan lukijalle niiden merkitys esittämällä asia käytännön tasolla. Lainkohtien teoreettisen merkityksen lisäksi selvitetään, kuinka paljon kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen käsittely sekä ilmoituksen mukaisen työn valvonta vie aikaa ja mitkä ovat aiheutuvat kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset. Koska käsiteltävät asiat liittyvät rakennustekniikkaan, esitetään myös yhtymäkohtia oikeudellisen ja rakennusteknisen lähestymisen näkökulmasta. Suomalainen rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä ja niissä on käytetty eri aikakausien rakennustapaa, joka aiheuttaa joskus hankaluuksia lain tulkinnoissa. Lakitekstissä saatetaan puhua sellaisesta teknisestä ominaisuudesta, jota ei ole ollut edes olemassa silloin, kun vanhimmat talot on rakennettu. Kuitenkin kaikkien yhtiöiden on noudatettava samaa lakia. Tämä käytännön elämän synnyttämä epäloogisuus aiheuttaa sen, että taloyhtiöillä saattaa olla toisistaan poikkeavia yhtiöjärjestysmääräyksiä, jotka osakkaan on syytä tuntea. Tässä työssä ei tutkita, kuinka erityyppiset yhtiöjärjestysmääräykset vaikuttavat osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen ja muutostyöoikeuteen vaan aiheen käsittely rajataan asunto-osakeyhtiölain vaikutuspiiriin.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN PERUSKÄSITTEITÄ

Asunto-osakeyhtiöksi sanotaan sellaista osakeyhtiötä, jonka tarkoitus on tarjota ihmisille asumiseen liittyviä palveluja eli voitaisiin yksinkertaisemmin sanoa, että kyseessä on talo, jossa on huoneistoja ja huoneistoissa asutaan. Asumisen lisäksi talossa voi olla myös muuta toimintaa kuten kauppaliikkeitä tai autotalleja. Asunto-osakeyhtiötä kutsutaan kansanomaisemmin taloyhtiöksi.

Asunto-osakeyhtiölakia noudatetaan sellaisissa taloyhtiöissä, jotka on rekisteröity asunto-osakeyhtiöiksi. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöönkin lakia sovelletaan, jos sen yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä. Jos keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perusilmoitus on tehty ennen 1.1.1992, asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan vain, jos siitä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä voi olla määräyksiä siitä, että lakia noudatetaan vain tietyin osin. Mikäli asunto-osakeyhtiölakia ei kiinteistöyhtiössä noudateta, noudatetaan osakeyhtiölakia. (AsOYL 1 luku 1 § ja 28 luku 1 §.)

### 2.1 Asunto-osakeyhtiön toiminta

Asunto-osakeyhtiön tarkoitus on lain mukaan omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jonka sisäpuolisesta pinta-alasta yli puolet on asuinkäytössä. Yksihuoneinenkin rakennus voi teoriassa olla asunto-osakeyhtiö, vaikka siinä harjoitettaisiin asumisen lisäksi liiketoimintaakin. Yhtiö on osakeyhtiö, jonka osakkeilla saa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta tilaa. Tällainen muu tila voi olla esimerkiksi pihalue tai autotalli. Huomattavaa on, että osake tuottaa yksittäiselle osakkaalle hallintaoikeuden tilaan, mutta omistusoikeus tilan muodostaviin rajapintoihin, kuten seiniin säilyy yhtiöllä eli kaikilla osakkeenomistajilla yhdessä. Tämä perusperiaate vaikuttaa opinnäytetyössä käsiteltävään muutostyöoikeuteen sikäli, että sen perusteella määritellään, onko muutoksen kohteena yhtiön vai osakkeenomistajan omistama rakenne. (AsOYL 1 luku 2 §.)

Päätöksenteosta asunto-osakeyhtiössä vastaavat osakkeenomistajat sekä yhtiön johto. Yhtiön johtoon kuuluvat yhtiökokouksen valitsema hallitus ja hallituksen valitsema isännöitsijä. Isännöitsijä yhtiölle valitaan, mikäli yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökokous niin päättää.



Hallitus huolehtii taloyhtiön hallinnosta sekä siitä, että taloa hoidetaan kiinteistötekniisesti huolellisesti. Hallinnon hoitamisella tarkoitetaan kirjanpidon ja varainhoidon järjestämistä eli huolehditaan siitä, että osakkailta kerättävät vastikkeet käytetään tarkoituksenmukaisesti ja että maksutapahtumat kirjataan kirjanpidosta annettujen lakien mukaisesti. Useimmiten hallitus siirtää omat velvoitteensa eteenpäin isännöitsijän hoidettavaksi erikseen tehtävällä palvelusopimuksella. Osakkeenomistajat käyttävät taloyhtiössä ylintä päätösvaltaa kuten tavallisessa osakeyhtiössäkin. Yhtiökokouksessa päätetään niistä asioista, jotka sille lain mukaan kuuluvat. Normaali tapa taloyhtiöissä on, että yhtiökokous päättää taloudellisesti merkittävistä asioista ja hallitus hoitaa useimmat juoksevaan hallintoon kuuluvat asiat. Juoksevan hallinnon hoitaminen on edellä kerrotulla tavalla yleisesti siirretty isännöitsijän hoidettavaksi. Osakkeenomistajan muutostyöoikeuteen liittyvät lupa- ja valvontamenettelyasiat on lainsäädännössä määrätty ensisijaisesti hallituksen vastuualueeseen kuuluvaksi. Tämän vastuun siirtämistä käsitellään myöhemmin. (AsOYL 1 luku 11 §, 6 luku ja 7 luku 1 §.)

## 2.2 Yhtiöjärjestys ja sen merkitys

Osakeyhtiöiden tapaan myös asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys. Osa yhtiöjärjestyksen sisältämistä tiedoista on pakottavaa oikeutta, mutta yhtiöjärjestyksessä voi olla myös yhtiökohtaisia ja hyvinkin keskenään erilaisia määräyksiä. Yleistasolla voidaan ajatella, että vallitseva lainsäädäntö ja varsinkin taloyhtiöissä uudistunut asunto-osakeyhtiölaki antavat melko kattavan peruskehiksen yhtiön toiminnalle, mutta yhtiöjärjestyksessä määritellään tarkasti, kuinka kussakin yhtiössä toimitaan. Yhtiöjärjestyksen määräys on osakkeenomistajaa sitova, vaikka se saattaisi joskus tuntua perusteettomalta. Esimerkki: yhtiöjärjestyksessä on määrätty maksuperusteet, joilla vastikkeita ja käyttökorvauksia peritään. Tyypillisesti liikehuoneistoissa on usein 1,5-kertainen maksuvelvoite verrattuna asuinhuoneistoon. Liikehuoneiston omistajan mielestä saattaa olla epäoikeudenmukaista, että hän joutuu maksamaan tilastaan suhteellisesti ottaen suurempaa kuukausimaksua. Oikeuskäytäntöön pohjautuvassa kiinteistöalan kirjallisuudessa asiaa valotetaan selkeästi toteamalla, että osaketta hankittaessa sitoudutaan niihin ehtoihin, joita yhtiössä on ja että yhtiöjärjestyksessä mainitut ehdot on tutkittava ennen osakkaaksi ryhtymistä. Taloyhtiön osakkaaksi ryhtyminen aiheuttaa periaatteen, että

on samalla hyväksynyt yhtiöjärjestyksen määräykset. Koska yhtiöjärjestys rekisteröidään kaupparekisteriin, on ilmeistä että se on osakeyhtiössä pysyväluonteinen dokumentti.

Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen ja muutostyöoikeuteen yhtiöjärjestys on yhteydessä siten, että siinä määritellään osakehuoneistoihin kuuluvat tilat, jotka kuuluvat osakkaan hallinto-oikeuteen ja myös ne tilat, joita yhtiö hallinnoi sekä kunkin tilan käyttötarkoitus. Selvitystä kutsutaan huoneistoselitelmäksi. Koska asunto-osakeyhtiön tarkoitus on tuottaa asu-  
mismahdollisuuksia, on tärkeää että tilojen käyttötarkoitus on määritelty. Näin uudet osakkaat voivat ennen osakekaupan tekoa varmistua siitä, millaisessa käytössä naapurihuoneistot ovat. Yhtiöjärjestyksen tarkoitus on varmistaa, että yhtiössä noudatetaan koko yhtiön elinkaaren ajan samoja sääntöjä. Näin taataan osakkeenomistajille oikeusturvaa ja pysyvyyttä. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen on mahdollista, mutta perusajatus on, että tarvitaan kaikkien osakkaiden suostumus, jos osakkaan maksuvelvollisuus nousee tai oikeuksia heikennetään. Tämä tarkoittaa sitä, että vähemmistössä olevalla pienosakkaallakin on lain suoma oikeusturva yhdenvertaiseen kohteluun, mikäli hänen oikeuksiaan oltaisiin huonontamassa. Yhtiöjärjestyksen muutos vaatii 2/3 -määräenemmistön ja joissain yhtiöjärjestyksissä voidaan määrätä, että yhtiöjärjestyksen muutos vaatii useamman yhtiökokouksen toteutuakseen. (AsOYL 1 luku 13 § ja 6 luku 34 § - 35 §.)

### 2.3 Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus-periaate

Osakeyhtiölain periaatteiden mukaisesti myös asunto-osakeyhtiössä noudatetaan yhtiöjärjestyksen määräyksiä siitä, millaiset oikeudet kullakin osakeryhmällä on. Pääperiaate on, että kaikilla osakkeilla on samanlaiset oikeudet eikä yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä saa huonontaa toimillaan osakkeenomistajan oikeuksia. Yleisesti todetaan, että ei saa ryhtyä toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle taholle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella (AsOYL 1 luku 10 §). Osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen ja muutostyöoikeuteen tämä periaate liittyy läheisesti. Jokaisella osakkaalla on velvollisuus ja myös oikeus pitää kunnossa yhtiön rakenteita ja myös tehdä muutostöitä hallitsemassaan huoneistossa.

Toisaalta kun yhtiössä tehdään muutoksia tai korjauksia rakenteeseen, joka on yhtiölle kuuluva ja osakkeenomistajan hallitsemaan tilaan liittyvä, on kaikilla osakkailla samanlainen oikeus samaan kunnostustyöhön. Esimerkiksi jos yhden osakkaan asuinhuoneistoon päätetään yhteisillä varoilla rakentaa parvekelasitus, on jokaisella osakkaalla oikeus saada parvekkeelleen parvekelasitus. Jos tällaisessa yhtiössä on huoneistoja, joissa ei ole parveketta ja näin ollen ei parvekelasitusta voida asentaa, ollaan tilanteessa, jossa parvekkeettomien osakkaiden kustannuksella muut osakkeenomistajat saavat epätasa-arvoista etua. Kyseinen esimerkki osoittaaakin, kuinka johdannossa mainitusti rakennustekniikan ja oikeustieteen näkökulmien yhteensovittaminen on joskus tulkinnanvaraista. Jos nimittäin parvekelasitukset asennetaan, saavutetaan kaikkia osakkaita hyödyttävää energiansäästöä ja yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvien parveke-elementtien käyttöikä pitenee. Koska parvekkeettomat osakkaat osallistuvat parveke-elementtien kunnossapitoon ja yhtiön lämmityskustannuksiin, voikin olla heitä hyödyttävää, että parvekkeille asennetaan parvekelasit. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 84-86.)

## 2.4 Tahdonvaltaisuus- ja enemmistöperiaate

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat voivat määrätä yhtiön toiminnasta. Yleisimmin määräysvalta toteutuu yhtiökokouksissa, joissa asiat ratkaistaan enemmistöperiaatteella eli päätöksen teko vaatii annettujen äänten enemmistön. Muutamia poikkeuksia tavallisesta enemmistöperiaatteesta on olemassa. Tavanomainen poikkeus on edellä mainittu yhtiöjärjestyksen muutos, joka vaatii 2/3-määräenemmistön tullakseen hyväksytyksi. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä tai asunto-osakeyhtiölaissa voidaan määrätä poikkeuksia enemmistöperiaatteen käyttämisestä. Yhtiöjärjestyksestä osakkaat saavat muuttaa, mikäli niin haluavat. Sellaista määräystä, joka on asunto-osakeyhtiölain tai muun lain pakottavan säännöksen alainen, ei kuitenkaan voida ottaa yhtiöjärjestykseen. Kuten aiemmin kohdassa 2.2 todettiin, yhtiöjärjestyksestä voidaan muuttaa, mutta sen muuttaminen on tarkoin säädeltyä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 24, 27 ja 152.)

### 3 KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN

Taloyhtiön teknisen arvo säilyttämiseksi on sen rakennuksia huollettava ja korjattava säännöllisesti. Laajasti ajatellen kaikki osakkeenomistajat ovat yhteisesti vastuussa koko rakennuksesta ja sen huoltotoimista. Käytännössä kuitenkin ihmisten erilaisuus aiheuttaa sen, että jokainen käsittää huolellisen toiminnan eri tavalla ja niinpä huoneistojen huoltokin olisi kovin erilaista, jos se perustuisi täydelliseen vapaaehtoisuuteen. Lisäksi rakennuksissa on osia, jotka palvelevat kaikkia huoneistoja. Tällaisia yhteistä etua tuottavia osia on useita, selventäväksi esimerkiksi sopinevat putkistot, katto ja räystäät sekä yhteiset käytävätilat. Jotta rakennus pysyisi kunnossa, on yhtiölle muodostettu osakeyhtiössä käytetyn tapainen johtamisjärjestelmä ja yhteinen huolenpitoelin eli hallitus, joka vastaa kaikkien edun nimissä rakennuksen yhteisten osien toimivuudesta. Koska yksilöllä on oikeuksia ja jokainen saa pääosin tehdä omaisuudelleen tahtomallaan tavalla, ei yhteinen huolenpito tavallisesti ulotu huoneistojen sisäpuolelle eli alueelle, jota osakkeenomistaja hallinnoi. Laissa on määritelty osia, jotka ovat huoneiston sisällä mutta silti yhteisiä. Tällaiset rakenteelliset osat ovat sidoksissa koko rakennuksen toimivuuteen ja yhtiön eli kaikkien osakkaiden omistamia. Seuraavassa määritellään tarkemmin eri käsitteiden merkitystä. (AsOyL 4 luku 2 §.)

#### 3.1 Yhtiön kunnossapitovastuu

Osakehuoneistojen kunnossapitovastuun määritelmän lähtökohtana käytetään perusoletta-  
musta, että yhtiö pitää kunnossa kaiken paitsi sellaisen rakenteen, jonka kunnossapito kuuluu osakkeenomistajalle. Vuoden 2010 aikana voimaan tulleessa asunto-osakeyhtiölaissa tode-  
taan, että yhtiön on pidettävä kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemä-  
ri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Aiempaan lakiin verrattuna luettelo on samanlainen lukuun ottamatta luettelon loppuosaa, jossa aiemmin mainittiin perusjärjes-  
telmien tilalla termi vesihanat. Lisäksi uudessa laissa nimenomaisesti mainitaan, että yhtiö ei  
vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Muutosten taustalla olevat syyt lienevät inhimilli-  
seen käyttäytymiseen perustuvia.

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin ei ole haluttu jättää tulkinnanvaraisuutta sen suhteen, onko käsienpesuallas osa viemäriverkostoa vai ei. Jos allas olisi osa viemäriverkostoa ja taloyhtiö kustantaisi sen uusimisen, todennäköisesti lisääntyisivät osakkaiden vaateet altaan uusimisesta ja aina vaateen taustalla ei olisi teknisen käyttöiän loppuminen. Pientä ristiriitaa kahden lain tulkintojen välillä on olemassa. Ristiriita liittyy allas-käsitteeseen eli siihen, minkä rakenteellisen osan katsotaan olevan allas. Aiemman lain aikaan Suomen Kiinteistöliiton laatimassa vastuunjakotaulukossa lakia tulkittiin siten, että WC-istuimen istuinosa kuului osakkaalle ja järjestelmään kuuluvan vesisäiliön sisällä oleva huuhtelulaitteisto yhtiölle. Huuhtelulaitteisto oli vesi- ja viemärijärjestelmän osa ja WC:n allas, säiliö ja istuin olivat huoneiston sisäpuolisia rakenteisiin kuulumattomia osia. Nykyisen lain aikaan Kiinteistöliiton laatima vastuunjakotaulukko toteaa WC:n istuimen, altaan, säiliön ja huuhteluventtiililaitteiston olevan osa perusjärjestelmää ja näin ollen kuuluvan yhtiön kunnossapitovastuuseen. Näiden kahden tulkinnan välinen ero on pieni, mutta käytännössä kyse on siitä, minkä teknisen osan ajatellaan olevan osa perusjärjestelmää. Nyt vastuunjakotaulukosta voi tulkita käsityksen, että vettä ei voi WC:n huuhtelulaitteistosta laskea, jos siinä ei ole yhtiön omistamaa allasta alla. Aiemmasta tulkinnasta saa mielikuvan, että altaan ajateltiin olevan pelkästään istuin, joka on sisustuksellinen elementti ja osakkaan omaisuutta. Sillä ei siis ajateltu olevan veden tai muun aineen kuljettamiseen liittyvää tarpeellista käyttöä. Jos WC-istuimen altaan kunnossapitovastuuseen kuuluva käsittely muuttui, lieene paikallaan arvelu siitä, miksi käsienpesualtaan kunnossapitovastuu ei muuttunut. Vettä ei laskettane hanasta, jos alla on pelkkä viemäriverkoston hajulukko, joten altaan voisi ajatella kuuluvaksi osaksi perusjärjestelmää. Asunto-osakekaupan yhteydessä asunnon myyjä voi siis viedä käsienpesualtaan mukanaan aivan samoin kuin jääkaapin tai muun kodinkoneen ja asia ei kuuluisi taloyhtiölle mitenkään vaan jäisi kahden osapuolen sopimusvapauden piiriin. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010 236-238.)

Nykyisen vesieristeen kaltaista rakennetta kylpyhuoneissa on alettu laajemmin käyttää 2000-luvun alussa. Aiemmin on käytetty muovimattoa tai kylpyhuoneissa on ollut amme, jonka tarkoitus on ollut kerätä roiskevesi hallitusti viemäriin. Jos vanhassa talossa on ollut yhtiöjärjestyksen mukainen tila, joka on merkitty kylpyhuoneeksi, on tilaa edelleenkin voitava käyttää kylpyhuoneena, vaikka se ei täyttäisikään nykyisiä rakentamismääräyksiä. Jos vettä huolellisesta ja tavallisesta käytöstä huolimatta pääsee rakenteisiin ja siitä voi aiheutua terveyshaittaa,

voi yhtiölle aiheutua velvoite vesieristeen kustantamisesta. Sen sijaan jos alkuperäinen ammerakenne halutaan poistaa ja asentaa nykyaikainen suihku tilalle, on kyseessä osakkaan asumistasoa nostava työ. Kyse ei siis ole perustason mukaisesta kunnossapitovastuusta ja osakas on vastuussa uuden rakenteen kustannuksista. Jos yhtiön rakenne on kunnossa vaikkakin vanhanaikainen, ei yhtiölle synny automaattista velvoitetta muuttaa perustasoa nykyaikaiselle tasolle. Usein vanhoissa taloissa on järkevää kannustaa osakkaita tekemään kylpyhuoneremontteja ja päättää siitä, että saneeraustapauksissa vesieristeen kulut korvataan. On havaittu, että 1960-luvun rakennusten lattiakaivot alkavat olla teknisen käyttöikänsä päässä ja ne aiheuttavat vesivahinkoja. Lattiakaivo kuuluu yhtiön kunnossapitovastuuseen ja sen vuotamisesta aiheutuvat kulut tulevat yhtiön maksettavaksi. Kun kylpyhuoneessa on tapahtunut vesivahinko ja vahinko korjataan, aiheutuu siitä lisäkustannuksia. Lisäkustannuksia syntyy siitä, että rakenteita on koneellisesti kuivattava ennen rakennustyötä. Kuivaustyön kanssa tehtynä saneeraustyön kustannukset sekä asumishaitta ovat suuremmat ja hallitsemattomammat kuin tilanteessa, jossa työ tehdään ennen vahinkoa suunnitellusti. (Luoto 2010, 114-115.)

Merkittävä muutos kahden lain välillä liittyen yhtiön kunnossapitovastuuseen koskee myös sähkötekniisiä järjestelmiä. Aikaisemmin Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukko totesi, että sähkölaitteiden osalta yhtiön kunnossapitovastuu loppuu kiinteän verkon liitäntäpisteen päähän saakka. Tätä tulkittiin siten, että johdon pää oli liitäntäpisteen pää. Nyt tulkintaa on laajennettu käyttäen hyväksi termiä perusjärjestelmään kuuluva osa joka tarkoittaa, että johtoon kiinnitetty katkaisija ja sähköpistorasia, sähkölämmityspatteri tai lämminvesivaraaja kuuluu Kiinteistöliiton tulkinnan mukaan nykyisin yhtiön kunnossapitovastuuseen. Aikaisemmin etenkin rivitaloyhtiöissä käytettävä huoneistokohtainen lämminvesivaraaja oli harmillinen kiistakapula. Saattoi käydä niin, että lämminvesivaraaja lakkasi lämmittämästä vettä ja tuolloisen tulkinnan mukaan kunnossapitovastuu kuului osakkaalle, koska oli kyse sähkölaitteesta olevasta viasta. Usein kävi niin, että sähkölaitte rikkoutui sen vuoksi, että yläpuolelta alkoi lämminvesivaraajassa olevasta putkiliitoksesta tihkua vettä, josta syystä syntyi sähkövastuksen rikkova oikosulku. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 172.)

Uuden lain tulkinnassa Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukko ilmoittaa selkeästi, että kodinkoneet kuten esimerkiksi jääkaappi, liesi, uuni, pesukone, loisteputki ja saunan kiuas ohjauskeskuksineen kuuluvat osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen. Asunto-osakeyhtiölain

soveltaminen vastuunjakotaulukkoa käyttäen vaatii tarkkuutta, mutta se helpottaa käytännön työssä. Tarkkuusvaatimuksesta sopii esimerkiksi seuraava ajatteluketju. Liesituuletin, jossa on sähkömoottori, on vastuunjakotaulukon mukaan osakkaan vastuulla, mutta moottoriton liesikupu on yhtiön vastuulla. Vanhemmissa taloissa liesikupu on osa painovoimaista ilmanvaihtojärjestelmää, jolloin siihen ei pidäkään kuulua moottoria. Usein uudemmissa rivitaloyhtiöissä liesikupuun liittyy huippumuri, joka on talon katolla ja sen kunnossapitovastuu on yhtiöllä. Johtopäätöksenä voisi ajatella, että uusi, huippumuriin kytketty liesikupu ja liesituuletin poistavat kumpikin ilmaa koneellisesti, jolloin niiden kunnossapitovastuun kuuluisi olla samanlainen. Erona kuitenkin on koneiden sijainti rakennuksessa. Toinen moottori on rakennuksen ulkopuolella ja toinen sisäpuolella. (AsOyL 4 luku 2 §, Suomen Kiinteistöliitto ry 2001, 16-21, Suomen Kiinteistöliitto ry 2010, 18-27.)

Parvekkeista todetaan erikseen, että parvekkeen ulkovaipan osalta kunnossapitovastuu on yhtiöllä. Asiaan ei vaikuta se, että parveke olisikin osakkaan yksinomaisessa käytössä. Usein huoneistoparvekkeille ei pääse kuin osakashallintaisen huoneiston kautta ja saattaa syntyä kuvitelma, että parvekkeen kunnosta vastaa osakas yksin. Koska parveke on kuitenkin yhtiöstä ulospäin näkyvä osa ja jonka huono rakennustekninen hoito voi aiheuttaa vaurio- tai vaaratilanteita, on perusteltua että yhtiö vastaa peruskunnosta. Osakas ei saa ilman taloyhtiön lupaa maalata tai paneloida parvekkeensa kohdalla olevaa ulkoseinää, vaikka alue olisikin parvekkeen sisäpuolella. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 186.) Paneloinnin kieltämiseen liittyvä rakennustekninen peruste on mahdollisen kondenssivesi-ilmiön syntymisen estäminen. Jos betoniseinän ja paneelin väliin muodostuu rakenteen huonon tuulettuvuuden vuoksi kondenssivettä, voi vesi jäätä ja aiheuttaa pakkasrapautumaa. Pakkasrapautuma rakenteessa voi aiheuttaa jopa betonin lohkeamista.

### 3.2 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Koska yhtiön kunnossapitovastuu on säädetty laajaksi, on osakkaan kunnossapitovastuun määrittely vastaavasti lyhyehkö. Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa huoneistonsa sisäpuolisilta osilta. Kunnossapidolla tarkoitetaan sellaista normaalia asumista ja tilan käyttöä, että yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvat osat pysyvät käyttökuntoisina. Lain mukaan

tavanomainen kuluminen on sallittua, edellyttäen, että tiloja käytetään niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Käytännössä osakkaan kunnossapitovastuun rikkominen voi tulla kyseeseen silloin, kun tilaa käytetään käyttötarkoituksen vastaisesti. Oikeuskäytännössä on esimerkki tällaisesta tilanteesta: Helsingin HO 4.4.2001 nro 915 tapauksessa aikaisempi osakas oli rakentanut suihkun tilaan, joka oli ollut wc. Rakennus oli 1900-luvun alkupuolelta ja WC-huonetta ei ollut yhtiöjärjestyksessä määritelty kylpyhuoneeksi. Tilassa syntyi puutteellisen vesieristeen vuoksi kosteusvaurio, mutta yhtiön ei katsottu olleen vastuussa aiheutuneesta vahingosta, koska tilaa oli käytetty sen alkuperäisen käyttötarkoituksen vastaisesti eikä yhtiö ollut nimenomaisesti ottanut kyseistä rakennetta kuuluvaksi kunnossapitovastuuseensa. Yhtiö vastasi ainoastaan yhtiön rakenteiden kuivatuskustannuksista, mutta muu saneeraus jäi osakkaan maksettavaksi. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 178.) Edellä olevan perustella voi todeta, että selvästi käyttötarkoituksen vastaista on, jos asuinhuoneistoon rakennetaan sauna ilman hyvän rakennustavan mukaista suunnittelu-, valvonta- ja viranomaislupamenettelyä eikä tilaa ole esitetty lisättäväksi yhtiöjärjestykseen.

Yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuusta puhuttaessa käytetään usein termiä perustaso. Tällä tarkoitetaan sitä tasoa, joka yhtiöllä on ollut silloin, kun se on rakennettu tai kun yhtiössä on tehty laaja peruskorjaus. Yhtiön vastuulla on tällaisen perustason ylläpito. Uudiskohdetta markkinoitaessa saatetaan kohdata tilanne, jossa rakennusliike on perustajaosakkaana perustanut asunto-osakeyhtiön ja sen edustajat toimivat hallituksen jäseninä. Tässä vaiheessa talon elinkaarta rakennusliike yleensä omistaa kaikki osakkeet. Rakenteilla olevaan yhtiöön tehdään kaupankäynnin yhteydessä yleisesti muutoksia ostajien toiveiden mukaan. Tällaisessa tilanteessa osakkeenomistajat voivat joutua helposti eriarvoiseen asemaan, jos joku ostajista teettää muutostöitä huoneistonsa ennen huoneiston luovuttamista ja muutostyöt poikkeavat normaalitasosta. Alkuperäinen perustaso muuttuu niiden huoneistojen kohdalla, joihin muutoksia tehdään ja yhtiön päämääränä on kuitenkin vain pitää perustasoa yllä. Tästä seuraa, että yhtiön muille osakkaille voi tulla lisäkuluja myöhemmin yhden osakkaan lisärakentamisesta. Olennaista kuitenkin muutostyön vaikutuksen arvioinnissa on selvittää ne kunnossapidon kustannukset, jotka tulevat kaikkien osakkaiden maksettavaksi ja sitten pohtia, kohdellaanko osakkaita edelleenkin yhdenvertaisesti. (AsOyL 4 luku 3 §; Luoto 2010, 117-118, (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 179.) Tällainen lisätyö voisi olla kylmän varas-  
totilan rakennuttaminen lämpimäksi, jos tilan lämmittämiseen käytetään yhtiön kustantamaa energiaa. Käytännössä tilanne esiintyy luhtitalo-tyyppisissä ratkaisuihin, joissa ullakolle jää



tyhjää tilaa, mutta jonka voi kuitenkin kevyehköllä sisäpuolisella saneerauksella muuttaa oleskelutilaksi. Tällainen tila ei ole merkitty yhtiöjärjestykseen, joka tarkoittaa sitä, että tilasta ei makseta hoitovastiketta. Jos tilaa lämmitetään yhteisellä energialla, on kyseessä selvästi epätaasa-arvoinen tilanne.

### 3.3 Osakkeenomistajan huolellisuusvelvoite

Aiemmassa asunto-osakeyhtiölaissa todettiin 7 luvun 78 §:ssä, että osakkaan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisätilat ja ilmoitettava yhtiölle viivytyksettä viasta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Uudessa laissa todetaan selkeästi, että osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön rakenteille ei aiheudu vahinkoa. Samoin todetaan vanhan lain tapaan, että yhtiölle on viivytyksettä ilmoitettava yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvasta osakehuoneiston viasta. Samanmuodon muutos aiheuttaa sen, että osakkaan vahingonkorvausvastuu kasvaa sen myötä, kun on olemassa lakiin kirjattu huolellisuusolettama. Yleisesti vahingonkorvausvastuun välttäminen vahingon sattuessa tarkoittaa sitä, että asianomaisen on näytettävä, että ei ole menettänyt huolimattomasti eikä ole aiheuttanut vahinkoa toimenpiteellään tai laiminlyönnillään. Nykyisen talotekniikan kehittyessä pykälän merkitys korostuu. Jos taloyhtiöön on asennettu sähköllä toimivia lämmitys- tai ilmanvaihtolaitteita ylläpitämään asumisterveyttä, on niitä käytettävä, vaikka niistä aiheutuisi osakkaalle itselleen sähkölaskua. Tulee muistaa, että asunto-osakeyhtiömaailmassa perusolettama on, että osakkeenomistajaksi ryhtyessään hyväksyy yhtiöjärjestyksessä määrätyt maksut ja yhtiön olemassa olevan perustekniikan. Jos yhtiöön sen sijaan tehdään jälkiasennuksena ilmanvaihtojärjestelmään sellaisia uudistuksia, jotka lisäävät osakkaan maksuvelvollisuutta, tulee päätöksentekomenettelyssä saada tarvittaessa jopa kaikkien suostumus käsillä olevaan hankkeeseen. (HE 24/2009 s. 88)

Uuden lain huolellisuusvelvoite on maalaisjärkeen käyvä. Normaalilla huolellisuudella ajatellen sähkölämmitteisen talon sähköjä ei katkaista pakkastalvena, koska seurauksena olisi putkien jäätyminen kyseisen huoneiston kohdalla. Tosielämässä saattaisi kuitenkin tulla vastaan tilanteita, jossa yksin eläneen ja äkillisesti kuolleen henkilön asioita hoitava kuolinpesä ei muista hoitaa asuntoon kohdistuvia sähkölaskuja ja sähköt katkaistaan tai ulkomailla asuvan ihmisen suoraveloitussopimus sähköyhtiön kanssa lakkaisi vaikkapa nyt valmisteilla olevan ja

ajankohtaisen SEPA-maksuliikennemuutoksen tai sähköyhtiön omistajan vaihdoksen takia ja maksujen lakatessa myös sähköt katkeaisivat. Näissä tilanteissa tulisi siis osakkaan pystyä osoittamaan olleensa huolellinen välttyäkseen vahingonkorvausvaateilta. Sama huolellisuusvelvoite koskee osakkaan omien laitteiden, kuten pesukoneiden, vesisänkyjen tai akvaarioiden käyttämistä. Esimerkiksi Kajaanissa yhtiön asentamia laitteita, jotka saattavat kuluttaa osakkeenomistajan sähköä, voivat olla jälkiasennetut radon-imurit. Koska kyseessä on kuitenkin osakkeenomistajan omaan terveyteen liittyvän koneen käyttö, on varsin luontevaa, että konetta käytetään kustannuksista huolimatta. (AsOyL 4 luku 3 ja 8 §; Luoto 2010, 112-113).

### 3.4 Muutokset kunnossapitovastuiden jakautumiseen

Edellä on todettu pääsääntö siihen, kuinka rakennuksen kunnossapitovastuu yhtiön ja osakkaan välillä jakautuu. Koska asunto-osakeyhtiössä on peruskäsitteenä tunnettu tahdonvaltaisuus, voivat osakkaat muuttaa kunnossapitovastuun pääsääntöä. Pääsäännön muuttamisessa tulee kuitenkin muistaa, että osakkeenomistajia ei saa asettaa eriarvoiseen asemaan eli kaikkia osakkeenomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. Selkein tapa muuttaa kunnossapitovastuuta on muutoksen kirjaaminen yhtiöjärjestykseen. Yhtiöjärjestykseen tieto rekisteröity siten, että tarvittaessa kaikki osakkaat saavat tiedon muutoksesta. Tiedonsaantimahdollisuus korostuu varsinkin silloin, kun huomioidaan usean vuoden aikajänne ja se, että yhtiöön tulee uusia osakkaita. Jos päätökset jäisivät vain yhtiökokoukselle, ei muutaman vuoden kuluttua tietoa muutoksesta muistaisi kukaan. Tilanne, jossa voi olla tarkoituksenmukaista lisätä yhtiölle lisää kunnossapitovastuuta, voisi konkretisoida ikääntyvien ihmisten palvelutalossa. Liikuntarajoitteisten ikäihmisten on hankalaa ja jopa vaarallista vaihtaa katossa sijaitsevan palovaroitinpariston paristo tai lamppuun polttimo. Tällaiset työt voisi perustellusti siirtää yhtiön kunnossapitovastuuseen. (Sillanpää & Vahtera 2010, 145.)

Kunnossapitovastuuta voi muuttaa siten, että yhtiölle kuuluva kunnostustyö siirretään osakkaan vastuulle tai toisinpäin eli osakkaalle kuuluva kunnossapitovastuu siirretään yhtiön vastuulle. Osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön siirtäminen yhtiölle onnistuu yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Huomioitavaa on, että osakkaita tulee tällöinkin kohdella yhdenvertaisesti ja lisäksi käytännössä saattaa olla hankalaa ylläpitää käytäntöä jatkuvasti, jopa

vuosikymmenten ajan. Yhtiökokouksia voidaan pitää useastikin ja kunnossapitovastuupäätöksiä tehdä jokaisessa yhtiökokouksessa, mutta yhdenvertaisuusperiaatteen vuoksi ei käytäntöjä voi muuttaa perusteetta. Selvintä olisi rekisteröidä tällainenkin osakkaan vastuuta lieventävä muutos yhtiöjärjestykseen. Yhtiölle kuuluvan vastuun siirtäminen osakkaalle on hankalampaa ja se onnistuukin vain yhtiöjärjestysmuutoksella eikä se ole kovin yleistä. Käytännössä tällainen tilanne voisi tulla silloin, kun jokin toimisto- tai liikehuoneistokäytössä ollut rakennus saneerataan asuinkäyttöön ja perustetaan uusi yhtiö. Jos perustettavan uuden yhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan pykälä, jossa vesieristys kuuluu osakkeenomistajan vastuulle, sitoutuu uudesta yhtiöstä osakehuoneiston ostanut taho rakentamaan nykymääräysten mukaisen kylpyhuoneen eikä kiinteistön myyjän tarvitse välittää märkätilarakentamisen toteuttamisesta. Esimerkki kuvaa jälleen yhden asunto-osakeyhtiön perusperiaatteen merkitystä eli yhtiöjärjestyksen määräävyyttä. (AsOyL 4 luku 1 ja 2 §; Luoto 2010, 121).

Viime aikoina varsinkin muutaman huoneiston taloyhtiöissä on esiintynyt tarvetta yhtiöjärjestysmuutokseen. Tarve on syntynyt silloin, kun osakas haluaa tehdä kylpyhuoneremonttia ja ajattelee, että voisi hyödyntää kotitalousvähennystä myös vesieristystyön osuudessa. Verohallinnon ohjeistuksessa todetaan, että kotitalousvähennystä ei saa käyttää työstä, joka kuuluu yhtiön kunnossapitovastuuseen tai joka on yhtiökokouksen päätöksellä siirretty taloyhtiön kunnossapitovastuuseen. Asian verotuksellisella käsittelyllä on kuitenkin merkittävä vaikutus osakkeenomistajan kunnossapitotöiden kustannuksiin ja onkin oletettavaa, että ohjeistukseen tulee tarkennuksia tai muutoksia.

Rovaniemen hallinto-oikeus on 30.9.2010 antanut edellisen kaltaisen vähennysoikeuden hyväksi luvusta ratkaisun, jossa yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva putkiremontti oikeuttaa osakkaat kotitalousvähennykseen. Kyseisessä tapauksessa olivat osakkaat yhtiökokouksessa päättäneet tehtävästä työstä ja rahoituksen osalta oli päätetty, että jokainen tekee itse urakkasopimuksen putkiasennusliikkeen kanssa oman huoneistonsa vastikemaksuperusteen mukaisesti ja maksaa työn suoraan urakoitsijalle. Yhteisiin tiloihin liittyvistä töistä yhtiö maksoi erikseen urakoitsijalle. Hallinto-oikeuden ratkaisun perusteena oli muun muassa se seikka, että osakkaat eivät olleet maksaneet yhtiölle yhtiövastiketta, vaan työkustannukset suoritettiin urakoitsijalle. Lisäksi hallinto-oikeus lausui, että asunto-osakeyhtiölain mukaan osakas voi tehdä kustannuksellaan muutoksia sellaisiin kohteisiin, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. Asunto-osakeyhtiölain ulkopuolinen peruste oli, että eri asumismuotoja tulisi

kohdella verotuksellisesti samalla tavalla. Tällä tarkoitetaan vertailua omakotitaloasujan ja taloyhtiöasujan verovähennysoikeuksien välillä. (Verohallinnon ohje Dnro 185/32/2009, 19.8.2009; Rovaniemen HAO 10/0483/1).

### 3.5 Yleistä kunnossapitovastuun määräytymisperusteista

Aiemmin esiteltiin otteita Suomen Kiinteistöliiton julkaisemasta Taloyhtiön vastuunjakotaulukosta. Vastuunjakotaulukon tulkintoja vertailtiin edellisen lain aikana julkaistuun vastaavaan taulukkoon. Vertailu ja esittely osoittavat, että kyseiset taulukot edustavat luonnollisten henkilöiden pohdinnan tulosta. Tässä yhteydessä on hyvä tuoda esiin hallituksen esityksen kanta vastuunjakotaulukoiden käyttöön taloyhtiöiden kunnossapitovastuukysymyksiä määriteltäessä. Koska yhteiskunta sekä rakennustekniikka muuttuvat jatkuvasti ja taloyhtiöt ovat toisiinsa verrattuna erilaisia, tulee kunnossapitovastuu määritellä taloyhtiökohtaisesti. Jos jonkun tahon painamaa vastuunjakotaulukkoa halutaan käyttää yhtiössä sitovana dokumenttina, tulee se rekisteröidä osaksi yhtiöjärjestystä. Pelkkä viittaus yhtiöjärjestyksessä kyseiseen vastuunjakotaulukkoon ei riitä. Taulukkoon viittaaminen tarkoittaisi sitä, että kolmas taho määrittäisi tällöin yhtiön sisäisestä kunnossapitovastuusta ja se muuttuisi silloin, kun vastuunjakotaulukkoa muutettaisiin. Lähtökohtana hallituksen esityksessä on, että kulloisenkin osakkeenomistajan tulee pystyä vaikeuksista selvittämään, kuinka kunnossapitovastuu yhtiössä jakautuu. Rekisteröintiongelman koskee myös pihasuunnitelmia nimittäin jos rivitaloyhtiössä on määritelty piha-alue kartoin, joissa määritellään, että kuinka osakas hoitaa pihaansa, tulee tällaiset kartat rekisteröidä osaksi yhtiöjärjestystä. Yhtiöjärjestykseen rekisteröimättömät liitteet aiheuttavat helposti eripuraa osakkaiden kesken. (HE 24/2009, 79.)

## 4 KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖ

Pääsääntöisesti ajatellen kunnossapitotyöksi yleisesti nimitetään työtä, jonka tarkoitus on pitää rakenne ennallaan. Muutostyö-käsitteellä tarkoitetaan sitä, että rakenne muuttuu. Käsitteitä tarkasteltaessa on huomattava, että tehtävän työn kustannuksen suuruus ei määrittele sitä, kummasta työstä on kysymys, kunnossapito- vai muutostyöstä. Jos taloyhtiössä toteutetaan arvokas käyttövesiputkistoremontti, on se entisen korvaamista eli kunnossapitotyö. Kunnossapitotyön ja muutostyön erottaminen toisistaan voi olla hankalaa, koska rakennuksen saataminen ajanmukaiseksi voidaan mieltää muutostyöksi. Rakennusmääräykset sekä hyvä rakennustapa ovat muuttuneet vuosikymmenten aikana, joten lähtökohdaksi asiassa voisi ottaa teknisen tarkastelun sijaan tilan tai laitteen käyttötarkoituksen. Jos rakennusta korjataan laatusoltaan paremmaksi, mutta sen käyttötarkoitus ei muutu, ei kyseessä ole muutostyö vaan kunnossapitotyö. Esimerkki tällaisesta voisi olla hissien modernisointi. Hissin tehtävä on kuljettaa ihmisiä ylös tai alas. Merkitystä kuljettamiseen ei ole sillä, onko hissien sisäpinta patinoitunut tammea vai kiiltävää alumiinia. (HE 24/2009, 77.)

### 4.1 Osakkeenomistajan ja yhtiön kunnossapitotyö

Osakkeenomistaja voi tehdä huoneistossaan kunnossapitotyötä sekä omaan että yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvaan rakenteeseen liittyen. Osakkeenomistajan omaan kunnossapitovastuuseen kuuluvia töitä voivat olla esimerkiksi tapettien vaihto- tai maalaus- tai laatoitustyöt. Näistä eniten keskustelua ja tulkintaa herättää laatoitustyön tekeminen. Tapettien ja maalien kuulumisen osakkaan kunnossapitovastuuseen on selkeämpi ja ymmärrettävämpi käsite ja niistä harvoin tulee keskustelua. Selvennyksenä laatoituksen käsitteeseen todetaan, että kylpyhuonetta koskien nykyisen voimassaolevan rakentamismääräyskokoelman mukaan laatoituksesta käytetään nimikkeitä seinäpinnoite tai lattiapäällyste. Koska ohjeistus toteaa, että märkätilassa pinnoitteen alla on oltava erillinen vedeneristys, voidaan päätellä kyseisen eristeen olevan juuri sellainen, kuin asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetaan puhuttaessa osakehuoneiston eristeestä. Tästä johtopäätöksenä seuraa, että vesieristeen päällä oleva laatoitus kuuluu osakkaan kunnossapitovastuuseen ja vesieristeen yläpinnasta alaspäin oleva rakenne kuuluu yhtiön kunnossapitovastuuseen. Yleisesti ajatellaan, että nykyisin saisi rakentaa vain

vesieristeen ja laatan yhdistelmärakenteita kylpyhuoneeseen, mutta rakentamismääräyskoelma ei kiellä märkätilan rakentamista työhön tarkoitettulla muovimatolla tai muulla vettä läpäisemättömällä aineella kuten esimerkiksi suurtalouskeittiöissä käytettävällä epoksinnoitteella. Määräyksessä todetaan vain, että päällysteen on toimittava vedeneristeenä tai sen alle on asennettava erillinen vedeneristys (Suomen rakentamismääräyskoelma C2, 1998).

Yhtiölle kuuluva kunnossapitotyö on laaja käsite. Sen piiriin kuuluu kaikki muu kunnossapitotyö paitsi se, mikä on nimetty osakkaan kunnossapitotyöksi. Edellä todettiin, että osakkeenomistaja voi tehdä huoneistossaan myös yhtiön vastuulle kuuluvan kunnossapitotyön. Edellytyksenä on, että kunnossapitotyöllä estetään lisävahingon syntyminen. Tällainen työ voisi olla viikonlopun aikana tapahtuva ulkoikkunarikko tai vesivuoto, jolloin yhtiön toimielimien tavoittaminen voi olla hankalaa. Tällöin osakas voi tilata korjaustyön sieltä, mistä sen saa hankittua ja maksaa työn ja esittää laskun taloyhtiölle. Kyseeseen voi tulla myös tilanne, jossa yhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu sen kunnossapitovastuuseen kuuluvasta viasta, mutta yhtiö ei ole ryhtynyt riittäviin toimiin vian korjaamiseksi. Kun arvioidaan sitä, milloin yhtiö on toiminut riittävästi, huomioidaan työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet. Toisesta näkökulmasta ajateltuna yhtiön edustajan tulee pystyä arvioimaan ilmoitetun vian todenmukaisuutta ja aiheellisuutta puolueettomasti ja tasapuolisesti kaikkia kohdellen. Vaikka ihmisten viansietokynnys on erilainen ja reklamaatioiden esittämistavat poikkeavat eri yksilöiden välillä huomattavasti, on yhtiön johdon kuitenkin pystyttävä käsittelemään saapuneet vikailmoitukset analyyttisesti ja yhtiön edun mukaisesti unohtamatta kuitenkaan sitä, että osakkeenomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. (Sillanpää & Vahtera 2010, 82.)

Toisinaan osakkaat olettavat, että vanhojen talojen kunnon pitäisi olla samaa tasoa kuin uusien talojen, ja ovat vailla korjauksia huoneistoonsa. Epäselviä tilanteita tulee usein. Tyypillisiä ovat asumisviihtyisyyden ongelmat asunnon ovien ja ikkunoiden tiiveyden tai huoneiston lämpötilojen suhteen. Osakkaiden tulisi asuntoa ostaessaan jo pystyä arvioimaan, että talvella 60 vuotta vanhassa talossa on kylmempää kuin uudessa talossa ja kyseessä on yhtiön perustason mukainen ominaisuus eikä vika. Tällaisesta viasta reklamointi tulisi hoitaa normaalia päätöksentekomenettelyä käyttäen osana yhtiön kunnossapitosuunnitelmaa. Kuitenkin jos asumisterveysohjeen asettamat lämpötila- tai muut standardit alitetaan, on yhtiön ryhdyttävä toimiin tilanteen saattamiseksi hyväksyttävälle tasolle. Tällöinkin on toimittava kaikkien edun mukaisesti ja kunnostustyön tulee koskettaa kaikkia huoneistoja, joissa vika on

havaittu. Tämä johtaa siihen, että työn laajuus on kartoitettava, teetettävä tarvittaessa kunnossussuunnitelma ja kilpailutettava urakoitsijat. Koska huolellinen ja tasapuolinen toiminta vaatii aikaa, perusohjeena voisikin pitää laissa mainittua lähtökohtaa; jotta toimenpiteet aloitetaan on osakkaalle aiheuduttava vähäistä suurempaa haittaa ja huomautus tulee tehdä kirjallisesti. Kirjallisen ja perustellun huomautuksen jälkeen on vikojen kartoittamistyön aloittaminen tarkempaa ja nopeampaa kuin pelkän suullisen ja perustelemattoman lausahduksen perusteella. Kirjallisessa ilmoituksessa tulisi käydä ilmi, että missä ja milloin vika esiintyy, mitä haittaa se aiheuttaa, onko sitä esiintynyt jo kauan jne. Näin hallitus pystyy arvioimaan tilannetta ja teettämään lisäselvityksiä. Jos kirjalliset huomautukset eivät johda korjaustoimien aloittamiseen tai muuhunkaan toimenpiteeseen, on osakkaalla oikeus teettää huoneistossa yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva työ ja yhtiön on korvattava kulut. (Sillanpää & Vahtera 2010, 82.)

Laissa mainitaan myös mahdollisuus toimia toisinpäin eli yhtiöllä on oikeus teettää kunnossapitotyö, joka kuuluu osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen, jos osakas lyö laimin velvollisuutensa ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle. Normaalisti tällaisia tilanteita ei syntyne. Tapettien tai maalien hoitamatta jättäminen ei aiheuta haittaa muille. Jos yhtiöjärjestys on normaalista poikkeava ja yhtiön vastuulla olevia osia kuten vesieristys on siirretty osakkaan vastuulle, tilanne muuttuu. Samoin osakkaan tekemät lisätyöt voivat aiheuttaa hoitamattomana haittaa yhtiölle tai muille osakkaille. Lisätoimia voivat olla parvekelasitukset, satelliittiantennit, pihaterassit, kompostit tai jälkikäteen rakennetut saunat. Jos osakkaan huolimattomuus aiheuttaa yhtiölle haittatilanteen, on yhtiöllä uuden lain myötä keino hoitaa asia ilman monimutkaista ja aikaa vievää huoneiston haltuunottomenettelyä. Asunto-osakeyhtiön sanktioimiskeinot osakasta kohtaan rajoittuvat huoneiston haltuunottoon. Kun uudessa laissa nyt mainitaan, että yhtiöllä on oikeus tehdä kunnossapitotyö osakkeenomistajan hallitsemassa tilassa jos osakas laiminlyö kunnossapitovelvoitteensa, on käytäntö nyt paljon joustavampi. Esimerkiksi jos rivitaloyhtiön takapihalla yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallitsemalla alueella on vanhanaikainen tunkio, johon ruoanjätteet tuodaan sen sijaan että ne vietäisiin maksulliseen bioastiaan, voi yhtiö nyt kuljetuttaa terveysturvallisuuden myötävaikutuksella kasan jätteenkäsittelyyn. Aiemmin asian hoitamiseksi huoneisto olisi pitänyt ottaa yhtiön hallintaan, joka olisi vienyt aikaa pahimmillaan jopa kuukausia. Toki ennen tunkion hävittämistä on pitänyt kirjallisesti ilmoittaa epäkohdasta osakkaalle, jotta tämä on voinut korjata toimintaansa. (HE 24/2009, 89.)

Osakkaan hallitseman huoneiston sisäisten vikojen korjaustöiden lisäksi osakkeenomistajalla on oikeus teettää kunnostustöitä myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Ehtona on, että puute rajoittaa olennaisesti osakashallinnassa olevan tilan käyttöä ja yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhtynyt riittäviin toimiin. Yhtiön on korvattava osakkaalle työn teettämisestä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kulut. Tällainen tilanne on harvinainen ja kyseeseen voisi tulla käytävien tai hissien rikkoutuminen, puutteellisesti toimivan ilmanvaihtojärjestelmän korjaaminen tai pihateiden maanvajoamien kunnostaminen. Lain kohdassa ei määritellä termejä ”viivytyksettä” ja ”riittävät toimet”, mutta ei liene tarkoitus, että yhtiön hallituksen tulee kokoontua jo samana päivänä, kun kirjallinen ilmoitus on saapunut. Jos hallituksella olisi velvoite kokoontua saman päivän aikana, koskisi kyseinen lain kohta tilannetta, jossa yhtiölle tai muulle osakkaalle voisi syntyä lisävahinkoa. Toisaalta jos kyseessä on sellainen vika, josta voi aiheutua lisävahinkoa yhtiölle ja vika sijaitsee yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa, on hallituksella velvoite toimia yhtiön edun turvaamiseksi. (HE 24/2009, 91.)

Isännöitsijän työssä törmätään usein kansanomaisiin uskomuksiin, kuten siihen, että pinnoitteena olevan kivilaatan päälle ei saisi laittaa uutta kivilaattakerrosta, laattojen saumausten rakoilu on rakennusvirhe tai että vesieristeen tekijällä on oltava sertifikaatti, jotta vesieristystyötä saisi tehdä. Tällaiset uskomukset voivat toisinaan pitää paikkansa, mutta usein ne ovat tarkistamatonta kuulopuhetta tai ne ovat osittain oikein. Kuulopuheiden perusteella toimiminen voi aiheuttaa sen, että yhtiön ja osakkeenomistajan kunnossapitovastuut sekoittuvat ja jos yhtiön lukuun korjataan yksittäisen osakkeenomistajan omaisuutta, asetetaan osakkaat taloyhtiössä eriarvoiseen asemaan.

Kun käydään keskusteluja siitä, mitä taloyhtiöissä saa tehdä, ollaan usein tekemisissä rakentamisen kanssa. Oikeudellisessa mielessä viitataan siihen, että rakentamisen tulee tapahtua hyvän rakennustavan mukaisesti. Tarkkaa määritelmää hyvästä rakennustavasta ei kuitenkaan ole kirjattu mihinkään eli se on olemassa niin tavallisten ihmisten kuin rakennusalan ammattilaistenkin mielikuvissa. Hyvästä rakennustavasta puhuttaessa kuitenkin neutraalina ohjeena käytetään usein Suomen Rakentamismääräyskokoelmaa, joka ohjeistaa sekä sisä- että ulkopuolisen rakentamisen työvaiheita hyvinkin tarkasti ja perustellen. Lisäksi ohjenuorana voivat toimia vakuutusyhtiöiden ohjeistukset sekä ennen kaikkea yhtiön yhtiöjärjestys. Aikaisemmin mainittiin myös Asumisterveysohje, josta saa myös evästystä siihen, millainen asumisen tapa ja olosuhde on normaali. Ihmisillä on erilainen sietokyky ja niinpä asumisen tasoon liittyvät



määreet ovat jokaisella hieman erilaisia. Näitä kaikkia lähdeoteoksia voi hyödyntää, kun pitäisi pystyä päättämään, onko jokin yhtiön rakenne viallinen vai ei. Lisäksi yhtiössä aiemmin syntynyt käytäntö ja omaksuttu tapa toimia antaa viitteitä siihen, kuinka taloyhtiössä osakkaita vikatilanteen sattuessa kohdellaan oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti. Loppupäätelmänä kunnossapitovastuun poikkeamisen kriteerejä arvioitaessa voi todeta, että jälkeinpäin on helpompi todeta, toimittiinko oikein. Koska jokainen vikatilanne on erilainen, voi jokaisen vikatilanteen oikea ja oikeudenmukainen ratkaisukin olla erilainen. (Kuhanen, Kanerva, Furuhjelm & Kinnunen 2010, 223-225.)

#### 4.2 Kunnossapito- ja muutostyötä koskevat ilmoitukset ja valvonta

Kunnossapito- ja muutostyö ovat ilmoitus- ja valvontamenettelyltään samanlaiset. Kunnossapito- ja muutostyön suorittamisesta on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallitsemaan huoneistoon tai rakennuksen osaan tai maa-alueeseen. Ilmoitus toimitetaan hallitukselle tai isännöitsijälle ja kun ilmoitus saapuu yhtiön johdolle, on siitä viipymättä ilmoitettava sellaiselle osakkaalle, jonka osakehuoneistoon tai sen käyttämiin työhön vaikuttaa. Ilmoituksesta on käytävä ilmi työn laatu sillä tarkkuudella, että voidaan arvioida mahdolliset haittavaikutukset, jotka aiheutuvat työstä. Yhtiön johdon tulee pystyä arvioimaan työn suorittamisen laatua. Käytännössä ilmoituksesta pitäisi selvittää: mitä työ koskee, milloin työ tehdään, kuinka työ toteutetaan, kuka sen on suunnitellut, kuka tekee erikoisammattitaitoa vaativat työt, kuinka jätehuolto järjestetään, mikä on päivittäinen työaika ja mahdolliset tasonparannukset, jotka liittyvät yhtiön kunnossapitovastuuseen. Lisäksi työn ollessa monimutkaisempi, on siinä oltava liitteenä vastaavat piirustukset kuin haettaessa kaupungilta toimenpide- tai rakennuslupaa. Selvityksen tarkoitus on auttaa taloyhtiön hallitusta arvioimaan valvonnan tarvetta sekä sitä, onko työlle asetettava ehtoja ja onko työlle haettava viranomaislupa. Yhtiössä voidaan tehdä käytäntö, jonka mukaan isännöitsijä valtuutetaan tekemään tarpeelliset päätökset, varsinkin jos kyseessä on tavanomainen työ. Laissa ei suoraan ole asetettu sanktiota siitä, että kunnossapito- tai muutostyö tehdään ilman ennakkoilmoitusta. Jos työstä aiheutuu vahinkoa, ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti tulkitaan raskauttavana seikkana arvioitaessa työn tekijän huolellisuutta. (HE 24/2009, 93-94.)

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa, että osakkeenomistajan suorittama kunnossapito- tai muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti aiheuttamatta yhtiölle vahinkoa ja että yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asettamia ehtoja noudatetaan. Uudessa laissa todetaan aiemmasta laista poiketen, että yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on taloyhtiön ja muiden osakkaiden kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Ennen yhtiöllä oli oikeus valvontaan, mutta valvonnan riittävyyttä ei korostettu samalla tavalla kuin nyt. Edellisessä laissa todettiin, että yhtiön rakenteisiin liittyvää muutostyötä, joka saattoi vahingoittaa yhtiötä, ei saanut aloittaa ennen kuin hallitukselta oli suostumus. Sama ajatus on edelleenkin laissa, sitä on vain tarkennettu ja selvennetty, jotta ilmoituksia ja muutostyölupia saataisiin myös todellisuudessa. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 212.)

Lakiteksti ei aseta muuta määrämuotoisuutta ilmoitukselle, kuin että sen on oltava kirjallinen. Aiemmin saattoi käydä niin, että osakas soitti puhelimella isännöitsijälle ja ilmoitti aloittavansa työn. Käytännössä usein soitto tehtiin samalla hetkellä, kun työ oli aloitettu ja ensimmäinen naapuri tuli ihmettelemään, että mitä ääntä naapurista kuuluu. Tällainen tilanne oli varsin hankala, koska osakas oli jo tehnyt sopimuksen urakoitsijan kanssa ja varsinaisesti työn keskeyttäminen pitäisi pystyä perustelemaan siten, että osoitetaan yhtiölle aiheutettavan vahinkoa. Pelkän puhelinsoiton perusteella ei tällaista päätelmää pysty tekemään. Muutostyöt ovat yleensä olleet sellaisia, että niitä on taloyhtiössä muutenkin tehty. Virheet tulevat useimmiten silloin, kun puutteellisella ammattitaidolla ja ilman valvontaa tehdään saneerausta. Entisen lain aikana remontti oli jo joskus varsin pitkällä ennen kuin voitiin todeta tapahtunut. Nykyinen laki antaa mahdollisuuden keskeyttää työt jo sen perusteella, että kirjallista ilmoitusta saneeraustyöstä ei ole saapunut taloyhtiölle. Näin jää aikaa sen selvittämiseen, aiotaanko työ tehdä hyvää rakennustapaa noudattaen ja taloyhtiöllä on mahdollisuus valvoa työtä lain hengen mukaisesti yhtiön ja muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla. (Vanha AsOyL 7 luku 78 §, AsOyL 4 luku 7 ja 9 § sekä 5 luku 2 ja 7 §)

#### 4.3 Kunnossapito- ja muutostyötä koskevien tietojen säilytys ja käsittely

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa ei luvuissa 4 ja 5 todeta kunnossapito- ja muutostyötä koskevien dokumenttien säilytyksestä ja käsittelystä mitään. Aiemmin voimassa olleessa asuntolaissa ei kyseisten asiakirjojen säilytyksestä todeta mitään, vaikka hyvän

isännöintitavan mukaisesti huoneistoja koskevia kartoitus- ja kuivausraportteja tai remonttiselvityksiä onkin pyritty tallettamaan. Koska remonteja koskevia tietoja tarvitaan usein jälkikäteen ja yleisimmin asunnon myyntitilanteen yhteydessä, on näiden asiakirjojen arkistoinnista säädetty isännöitsijäntodistuksesta säädetyn pykälän yhteydessä ja asiasta on oma pykälä, 7 luvun 28 §. Pykälässä todetaan, että hallituksen on ylläpidettävä luetteloa kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista, jotka on yhtiölle toimitettu. On keskeistä huomata, että laissa määrätään ylläpidettäväksi luetteloa ilmoituksista. Vastaava luettelo voisi olla esimerkiksi osakeluetteloon rinnastettava. Käytännössä on esiin tullut vain ilmoitusten ja remonttien raporttien säilyttäminen, mutta varsinaisen luettelon ylläpidosta ei ole julkisuudessa keskusteltu. Kunnossapito- ja muutostyöilmoitusluettelon merkitystä voi pitää tarpeellisena silloin, kun halutaan luoda kokonaiskuva yhtiössä tehdyistä huoneistojen sisäpuolisista remonteista. Luettelosta voi selvittää vaikkapa viemäriremontin suunnittelun kilpailuttamisen taustatiedoksi sen, monessako huoneistossa on vielä vanhanaikaiset valurautaiset lattiakaivot ja monessako ne on vaihdettu uusiin. (AsOyL 7 luku 28 §)

Kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla osakehuoneistokohtaisesti. Huomioitavaa on, että ilmoituksia ei ole pakko toimittaa todisteellisesti vaan ne voi jättää postin kuljetettavaksi. Osakehuoneistoa koskevasta ilmoituksesta jäljennöksen on oikeutettu saamaan osakehuoneiston omistaja tai välitysluokke, jolla on joko osto- tai vuokraus-toimeksianto kyseisestä huoneistosta. Tahot ovat samat kuin ne, joilla on oikeus saada isännöitsijäntodistus lukuun ottamatta osakkeita panttauksen nojalla hallussaan pitävää tahoa eli pankkia, joka on osaketta vastaan myöntänyt lainaa. Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä todetaan, että siitä on ilmentävä tiedot osakehuoneistosta ja sen kuntoon liittyvistä yhtiön tiedossa olevista seikoista.

Jos huoneistosta on toimitettu kunnossapito- tai muutostyöilmoitus, on siitä tämän pykälän perusteella liitettävä olennaiset seikat isännöitsijäntodistukseen tai liitettävä koko ilmoitus osaksi isännöitsijäntodistusta. Pankille kyseinen tieto voidaan siis toimittaa osana isännöitsijäntodistusta, mutta irrallisena dokumenttina sitä ei pankillekaan saa luovuttaa. Asiassa ilmeväällä pienellä erolla ei kuitenkaan liene käytännössä merkitystä, koska luotonantaja ei välttämättä tarvitse tietoa muutoksista ja jos tarvitsee, se sen saa isännöitsijäntodistuksen muodossa. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 532-534.)

Osto- tai vuokraustoimeksiannon lisäksi kunnossapito- tai muutostyöilmoituksia tarvitaan jälkikäteen silloin, kun remontoinnin kohteena olleessa huoneistossa on ilmennyt rakenteiden vaurioituminen. Yleisimmin ja todennäköisimmin kyseessä on veden joutuminen rakenteisiin aiheuttaen sisustusmateriaalien pullistelua tai värjäytymistä. Kun tällainen vaurio tulee ilmi, tulee muistaa usean tahon oikeuksien mukainen toiminta. Yleisen sopimuskäytännön mukaan vahingon aiheuttajalle on annettava mahdollisuus korjata virhe, joten viasta olisi välittömästi reklamoitava vian aiheuttajaa. Toisaalta huoneisto on saatettava asumiskuntoon, jotta osakkeenomistajaa ei aseteta eriarvoiseen asemaan muihin nähden. Mikäli yhtiön vakuutusta aiotaan käyttää, on myös vakuutusyhtiölle ilmoitettava sekä niille osakkaille, joita virheen korjaamisesta aiheutuva saneeraustyö saattaa häiritä. Jos vioista ei ilmoiteta heti niiden aiheuttajalle, voi virhevastuu pienentyä. Joskus voi käydä niin, että lopullinen rakennusvirheen tekijä selviää vasta sitten, kun rakenne on avattu. Asiaa hankaloittaa useasti se, että varsinkin kosteusvaurioiden korjaamisessa nopealla toiminnalla saadaan kuivatusaikaa pienennettyä ja asumishaittaa vähennettyä. Nopea rakenteen aukaisu vaikuttaa siihen, että kun kastunut rakenne on purettu, eivät reklamoidut osapuolet pääse toteamaan vahingoittuneen rakenteen määrää ja laajuutta. Tällaisessa tilanteessa saattaa tulla epäselvyyksiä siitä, että mitä todellisuudessa on tapahtunut. Uusi laki helpottaa toimintaa vahinkotapauksessa. Kun huoneistossa ilmenee virhe, voi taloyhtiön edustaja ottaa yhteyttä kaikkiin kunnossapito- tai muutostyöilmoituksessa ilmoitettuihin tahoihin ja mikäli yhteydenottoon ei reagoida, voidaan kunnostustyöt aloittaa kun ilmoitusvelvollisuus on täytetty.

#### 4.4 Kunnossapito- ja muutostyön ilmoitus- ja valvontamenettelyn kulut

Kunnossapito- ja muutostyön hallinnoinnista aiheutuu vaivaa yhtiön hallintoelimille. Lainsäätäjä on arvioinut etukäteen asiaa siitä näkökulmasta, että yhtiöiden asioita hoitavat ammatti-isännöitsijät tai muut henkilöt, jotka saavat korvausta asioiden hoidosta. Tällä perusteella on tultu johtopäätökseen, että koska menettelytapa on määrätty pakolliseksi ja se aiheuttaa entiseen verrattuna lisää tehtäviä, määrätään myös oikeus saada korvaus tehdystä työstä. Lakiteksti toteaa, että ilmoituksen vastaanotosta sekä valvontakuluista vastaa työtä teettävä osakkeenomistaja. Vastuun suuruutta luokitellaan termillä tarpeellinen ja kohtuullinen kulu. (AsOyL 4 luku 9 § ja 5 luku 7 §).

Asiaa olisi voitu lähestyä toisestakin näkökulmasta eli että yhtiö olisi vastannut aiheutuneista kuluista. Yhtiö-käsitteen sisällä ovat kaikki osakkeenomistajat ja tässä vaihtoehdossa ilmoitus- ja valvontakulut maksettaisiin hoitovastikevaroilla. Näin olisi varmistettu, että ilmoitus- ja valvontakuluista huolimatta ilmoituksia tekisivät myös ne, jotka haluavat kiertää asetettuja maksuvelvoitteita. Toinen peruste olisi ollut se, että oikein suoritettu ja valvottu saneeraus on viimekädessä kaikkien osakkeenomistajien etu. Usein syyttömät osapuolet kärsivät kerrostalovahingoissa kohtuuttomasti. Vahingon sattuessa osataan huomioida rahallisten korvausten saanti. Ei-materiaaliset haitat, kuten ilman omaa syytä kotoa pois muutto korjausten ajaksi tai huoli oman asunnon kunnostuksesta, jäävät korvaamatta taloyhtiöiden vahinkotapauksissa. Nuoret ja terveet ihmiset selviävät muualla asumisesta vaivatta, mutta iäkkäämpien ja liikuntarajoitteisten sijoittaminen tilapäismajoituksen on vaikeampaa.

Edellä esitetyistä sosiaalisista lähtökohdista huolimatta asunto-osakeyhtiölaki on niin kuin muutkin lait eli se on kirjoitettu siten, että se pyrkii luomaan selkeitä käytäntöjä ja sen tavoitteena on olla ohjeistus, joka sopii suurimmalle osalle henkilöistä. Kun keskeinen tavoite lailla on varmistaa yhdenmukainen kohtelu, johtaa se siihen että muiden osakkaiden varoilla ei yksittäisen osakkaan asumistason nostoon osallistuta. Vaikka monessa huoneistossa tehdään pitkän aikavälin kuluessa kunnostustöitä ja epäkohtaisuus tasoittuisi ajan myötä, on olemassa huoneistoja, jotka ovat aina alkuperäisessä kunnossaan. Lisäksi osakkeenomistajat vaihtuvat eli yhtiön maksaessa ilmoitus- ja valvontakulut olisi osakkaille tuleva hyöty sattumanvarainen. Nyt kirjoitetun asunto-osakeyhtiölain tavoitteen ja määräyksen voikin näiltä osin todeta olevan oikeudenmukainen ja jos se osoittautuu toimivaksi, ennaltaehkäisee se myös muualla asumisen tarvetta vahinkojen vuoksi.

#### 4.4.1 Ilmoitus- ja valvontakulujen määräytyminen

Kohdassa 4.4. todettiin, että kunnossapito- ja muutostyön ilmoitus- ja valvontamenettelystä aiheutuvista kuluista vastaa osakkeenomistaja ja kulu saa olla kohtuullinen ja tarpeellinen. Perusolettamana on, että yhä useammin taloyhtiöiden juoksevista asioista vastaa käytännössä palvelua kaupallisin perustein tarjoava isännöitsijä tai isännöitsijäntoimisto. Tästä seuraa se, että jokainen työtehtävä, jonka palveluntarjoaja tekee, aiheuttaa kustannuksia taloyhtiölle. Usein ja säännöllisesti toistuvat perustehtävät tai lakisääteiset tehtävät yleensä määritellään

kuuluvaksi sovittuun kuukausitaksaan. Yleisesti ottaen lakisääteisistä tehtävistä onkin syytä sopia palvelusopimuksessa sen vuoksi, että ne eivät jää tekemättä. Osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön toteuttaminen on nyt tarkasti lakiin säädetty, mutta koska niistä aiheutuvat kulut on määritelty osakkaan maksettavaksi, ei niitä sisällytetä peruspalvelusopimuksen kuukausitaksaan, jonka kaikki osakkaat maksavat hoitovastikkeella. (Sillanpää & Vahtera 2010, 86.)

Laissa on jo aiemminkin todettu, että kuluista, joita isännöitsijä perii siitä että antaa taloyhtiöstä kirjallisia todistuksia kuten talonkirjaotteita tai isännöitsijäntodistuksia, on sovittava hallituksen kanssa. Ilmoitus- ja valvontakulujen kohdalla ei ole lakiin kirjattu, että kuluista olisi sovittava, mutta koska kyseessä on kuitenkin osakkeenomistajien etu, tulisi hallituksen varmistua siitä, että lain kirjaimen mukainen kohtuullinen ja tarpeellinen laskutus toteutuu. Samanmuodolla viitattaneen yleiseen perustuslailliseen oikeuteen toteuttaa vapaata yrittäjyyttä. Markkinataloudessa elettäessä voi tosin käydä niin, että jos ei paikkakunnalla ole kilpailua, hinnat voivat nousta mutta toisaalta runsaan kilpailun alueella kohtuullinen ja tarpeellinen kulu voi yllättäen olla pienempikin, jos se on palvelusopimuksen solmimisen ehtona. Joskus voi käydä niinkin, että asiasta ei ole sovittu mitään ja isännöitsijä laskuttaa mielensä mukaan, mutta yleisesti ajatellen se ei ole suotavaa. (Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010 529-530.)

Ilmoitus- ja valvontamenettelystä ei pitäisi puhua synonyymeinä. Ilmoituksen vastaanotto ei yleensä vaadi teknistä asiantuntemusta. Jos osakkaan muutostyöilmoitus on erittäin vaikea-selkoinen tai teknisesti vaativa, tulee ilmoituksen vastaanottajatahon eli isännöitsijän ja hallituksen pyytää lisäselvityksiä tai käyttää asiantuntijaa, jotta työn merkitys selviäisi. Kunnossapito- ja muutostyön valvonta on selkeästi rakennustekniikkaan liittyvää erikoisosaamista ja vaikka lakiin ei olekaan kirjattu valvojalle koulutustasovaatimuksia, tulee valvojaksi nimetyn henkilön tarvittaessa pystyä osoittamaan, että on tiennyt, mitä valvontatyössä tulee ottaa huomioon. Hallituksen tulee lainsäädännön mukaan osoittaa huolellisuutta toimissaan. Rakennustyön valvojan valinta on suomalaisessa rakentamisessa ollut usein aliarvostettua ja kansanperinteen mukaan talojakin on rakennettu ilman, että niitä on tosiasiallisesti kukaan valvonut. Tällaisissa tapauksissa joku valvoja on vain pitänyt ilmoittaa rakennusluvassa, jotta kohdetta päästäisiin rakentamaan. Jos taloyhtiön hallitus haluaa toimia nykyisen lain mukaan

huolellisesti, ei se voi nimittää kunnossapito- ja muutostyöhön edellä esitetyn kaltaista nimellistä valvojaa.

Nykyisen hyvän rakennustavan mukaan valvontatyöstä tulee toimittaa dokumentti, joka osoittaa työmaalla tehtyjen tarkastuskäyntien määrän ja tehdyt valvontatoimenpiteet. Jotta taloyhtiön toiminta olisi huolellista, tulee tällainen dokumentti myös säilyttää. Aiemmin todettiin, että huoneistoon liittyvät ilmoitukset ja kuntoon vaikuttavat tiedot on ilmoitettava isännöitsijäntodistuksessa eli kun asuntoa myydään, tulee kunnossapito- ja muutostyöilmoitus tai tiedot siitä olla mainittu. Jos huoneistotiedoista ilmenee, että huoneistoon on tehty saneerauksia, valveutunut ostaja halunnee tietää, että mitä on tehty ja miten. Tässä huolelliset valvontaraportit edistävät asuntokaupan syntyä eli vaikka osakas onkin joutunut maksamaan valvojan palkkioita, on hänen asuntokaupansa toteutuminen todennäköisempää kuin tilanteessa, jossa dokumentointi on puutteellista. Jos hallitus toteaa, että jotain työtä ei tarvitse valvoa ja siitä ei tehdä valvontaraporttia ja asunnon myynti tästä syystä vaikeutuu, voinee herätä kysymys siitä, että onko hallitus toiminut vastuullisesti ja onko asunnon myyjällä oikeus vahingonkorvaukseen. Tämä koskettanee sellaista asunnon myyjää, joka itse ei ole remontteja teettänyt, vaan on ostanut remontoitua asunnon kiinnittämättä valvonta-asiaan huomiota. Arvioitavaksi jää siis se, onko valvonta riittävällä tavalla järjestetty. Yksittäisten vesihanojen vaihdon suhteen asiassa ei liene suurta merkitystä, mutta esimerkiksi huoneistosaunan rakentamisen suhteen voi olla jo enemmänkin arvioitavaa. Tässäkin asiassa tulee huomioida asian merkitys ja mahdollisen vahingon suuruus. Pääpiirteittäin jaettuna ilmoittamisesta aiheutuvat kulut ovat toimistotyöhön, arkistointiin ja viestintään liittyviä ja valvonnasta aiheutuvat kulut sisältävät tarkkailutyötä rakennuskohteessa sekä raportointia ja arkistointia. Muistettava on, että kun asuntokaupan asiakirjoihin liitetään ilmoitus- ja valvontadokumentteja ja siitä aiheutuu kuluja, ei asunto-osakeyhtiölain mukaan ole oikeutta osoittaa enää näitä kuluja kunnossapito- ja muutostyön tekijälle. (Sillanpää & Vahtera 2010, 88-89.)

#### 4.4.2 Ilmoitus- ja valvontamenettelyä kohtaan esitetty kritiikki

Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen osakkaat ja taloyhtiöiden hallitukset sekä isännöintiliitto ja kiinteistöliitto olivat pääsääntöisesti sitä mieltä, että lakimuutos toi tullessaan selkeän parannuksen taloyhtiöiden saneeraustöiden laatuun. Olihan olemassa lukuisia esimerkkejä siitä, kuinka epäpätevä remontoija oli aiheuttanut useiden kerrosten kastumisen epäonnistuessaan putkiliitoksissa tai vesieristeen teossa. Kun lakia alettiin soveltaa käytäntöön, ilmeni että isännöitsijätoimistojen ja taloyhtiöiden välisiin palvelusopimuksiin ei kuulu muutostyöilmoituksen vastaanotto tai valvontatyö. Perussopimuksen ulkopuolisina töinä näistä töistä peritään lisämaksua, mikäli niitä tehdään. Isännöintiliiton tiedotteiden mukaan maksu kuitenkin pääsääntöisesti on peritty kunnossapito- tai muutostyötä tekevältä osakkaalta, ei koko osakasryhmältä eli taloyhtiöltä. Koska jokaisella isännöintiyrityksellä on erilainen hinnasto perussopimuksen ulkopuolisille töille, on jokaisella myös erilainen veloitus ilmoituksen vastaanottamisesta. Kiinteistöliitolle onkin tullut jäsenneuvontapalveluun asiaan liittyviä puheluja, joissa on hämmästely isännöintitoimistojen taksoja ilmoituksen vastaanottamisesta. Tämän palautteen perusteella Kiinteistöliitto on 17.9.2010 julkaissut tiedotteen, jossa muistutetaan taloyhtiöiden hallituksia siitä, että kaikista isännöintitoimeksiannon kuluista, joita toimisto joko osakkaalta tai taloyhtiöltä laskuttaa, tulee sopia taloyhtiön hallituksen kanssa. Tällaisia perussopimuksen ulkopuolisia palveluja, joista osakas tai asukas maksaa suoraan taloyhtiön sijaan isännöitsijätoimistolle, ovat esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen tai talonkirjaotteen antaminen ja nyt siis remontti-ilmoituksen vastaanotto. Tiedotteella haluttiin saada taloyhtiöiden hallituksia arvioimaan kokonaisuutena isännöintipalvelun hintaa. Osakkaan suoraan isännöitsijätoimistolle maksamia erilliskuluja ei taloyhtiön talousarviossa seurata mitenkään eikä osakas voi itse vaikuttaa palvelun ostohintaan tai -paikkaan, joten muistutus on nähty aiheelliseksi tehdä.

Nyky-yhteiskuntaan kuuluvana ilmiönä asiaa on käsitelty lehtien palstoilla ja televisiossa hie-  
man kärjistäen ja ääritapauksia esitellen. Kiinteistöliiton neuvontainsinööri Jari Hännikäinen toteaa STT:n haastattelussa: ”Olen kuullut, että pelkästään remontti-ilmoituksen käsittelystä on otettu monta sataa euroa.” Samassa lehtijutussa lakia valmistelemassa ollut oikeusministeri Tuija Brax lausuu: ”Taloyhtiöt huolehtikoot, etteivät isännöitsijät rahasta valvonnalla.” Keskiviikkona 27.10.2010 A-studiossa kiinteistöliiton päälakimies Anu Kärkkäinen kertoo näkemyksiään ilmoituskulujen käsittelystä ja siitä, milloin ilmoitus tulee taloyhtiölle tehdä.



Kärkkäinen toteaa Kiinteistöliiton kantana, että ilmoitusta ei tarvitse tehdä tapetoinnista tai maalaustyöstä, mutta jo yhtiön perusjärjestelmään kytketyn kodinkoneen vaihto uuteen koneeseen tulee ilmoittaa. Jutussa käytettiin esimerkkinä sähköhellää ja astianpesukonetta. Kärkkäinen kuitenkin toteaa, että tällaisen koneen vaihtamisen ilmoittamisesta taloyhtiölle ei saisi periä maksua. A-studiossa haastateltiin vantaalaisen taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaa Jouko Taskista, joka oli ilmoitusasiasta eri mieltä kuin Kärkkäinen. Taskinen kertoi esimerkin sähkölieden vaihtamisesta. Hän totesi että: ”Sähkölieden saa tarjouksesta 150 €:lla ja jos sen asentaa kodinkoneliikkeen sähkömies, ei ole mitään järkeä siinä että isännöitsijä laskee tällaisen työn ilmoittamisesta 120 €. Koska sähkölieden hinta kaksinkertaistuu, ei kukaan ilmoita kytkennästä taloyhtiölle, varsinkaan kun siitä ei ole määrätty sanktiota.”

A-studiossa esiteltiin haastattelujen lisäksi myös eri toimistojen ilmoituksen vastaanottamisesta perittyjä palkkioita. Realia Oy perii kylpyhuoneremontin ilmoittamisesta 320 €, keittiöremontin ilmoittamisesta 240 €. OP-kiinteistökeskuksen taksa vaihteli 100 – 200 euron välillä riippuen työn laajuudesta. REIM-isännöinti perii 100 € ja AVARA-isännöinti ei peri mitään. Jutussa oli toimittaja haastatellut nimeltä mainitsemattomia isännöitsijätoimistojen edustajia ja puolet toimistoista ei peri ilmoituksen teosta mitään ja toinen puoli perii palkkion. Vaihteluväli tällaisilla toimistoilla oli 25 € - 320 €. Opinnäytetyön tekemisen aikana on mitattu oikeassa toimistoympäristössä ilmoituksen käsittelyyn käytettävää aikaa. Havaintona on, että yksinkertaisen ilmoituksen käsittelyyn käytettävä aika ja ilmoituksen vastaanoton ja ATK-järjestelmään siirtämisen vaatima aika on 7 – 14 minuuttia. Eniten aikaa kuluu ilmoituksen tekijän neuvomiseen siitä, että mitä dokumentteja hänen tulee toimittaa taloyhtiölle. Monimutkaisemman saneeraustyön ilmoituksen vastaanotto vaatii enemmän aikaa käsittelyyn. Ajantarve johtuu siitä, että hankkeen vaativuuden ja tarvittavien lisäselvitysten arviointi on haastavampaa. Ilmoituksen tekijän kanssa on käytävä työsuunnitelma yksityiskohtaisesti läpi ja vielä keskustelun jälkeenkin on varmistettava, että vaatiiko työn toteuttaminen jotain tavalisuudesta poikkeavaa. Opinnäytetyön tekemisen aikana tutkittiin seuraavia ilmoitusmenettelyjä: takka rivitalohuoneistoon, keittiökalusteiden vaihto, kylpyhuoneen täyssaneeraus, parvekkeen panelointi, terassin rakentaminen ja parvekelasituksen asentaminen.

Valvontamenettelyn osalta kritiikki on samansuuntaista kuin ilmoitusmenettelyinkin kritiikki; asia on hyvä, mutta sen hoidosta ei saisi periä mitään. Aiemmin viitattiin oikeusministeri Tuija Braxin lausuntoon siitä, että isännöitsijät eivät saisi rahastaa valvonnalla. Lausunto osoittaa

sen, että menettelyn kokonaiskuva ei ole yksiselitteisen selvä. Usealla isännöitsijällä on kaupallinen koulutus eikä taloyhtiöiden hallituksissakaan aina ole rakentamisen ammattilaisia. Tästä seuraa, että valvontatyö tilataan rakennussuunnittelu- tai insinööritoimistoilta, joilla on valvontatyöhön päteviä henkilöitä. Valvontatyöstä tuleva kulu on Braxin termein oikeastaan rakennusinsinöörien suorittamaa rahastusta. Vantaan Sanomissa esitellään 10.11.2010 tapaus, joka on otsikoitu: ”Remontin valvoja laskutti parista tunnista 700 euroa.” Korsossa asuva nainen oli teettänyt keittiöremontin, jonka yhteydessä oli tehty kaksi yhteensä 492 euron arvoista valvontakäyntiä ja kilometrikorvauksia oli käynneistä laskutettu 206 euroa. Rakennusinsinööritoimistoissa pääkaupunkiseudulla laskutetaan valvojan töistä yleisesti noin 80-100 € per tunti. Kyseisessä Korson tapauksessa valvoja kertoi käyttäneensä työhön matkoineen yhteensä 6,5 tuntia joista ajamiseen meni 4 tuntia ja kohteessa olemiseen yhteensä 2,5 tuntia.

#### 4.4.3 Arvio tulevasta kehityksestä

Julkisuudessa esitetty kritiikki kunnossapito- ja muutostyöilmoitusmenettelystä kohdistuu siitä perittävään palkkioon. Varsinaiseen pääasiaan eli remontin huolellisempaan tekemiseen liittyviä kriittisiä kommentteja ei ole julkisuudessa vastaan tullut. Osakkeenomistajat ovat sikäli valveutuneita, että ymmärtävät hyvin dokumentoidun ja huonosti dokumentoidun saneerauksen eron vaikutuksen asunnon myyntitilanteessa. Voisi siis ajatella, että asia ja tarkoitus lakimuutoksessa on hyväksytty ja ymmärretty, mutta siitä aiheutuvia kustannuksia ei. Laissa todetaan että lisätyön aiheuttaja vastaa kuluista ja yleinen ilmapiiri hyväksyy periaatteen. Liiketoiminnassa yleisesti pyritään tekemään voittoa ja isännöinti on palvelutuotteena melko haastava, sillä siihen sisältyy lakisääteisiä tehtäviä ja vastuunkantoa, jolloin tehtävän tekeminen vaatii erikoisosaamista. Kuitenkin palvelun kilpailuttaminen on suhteellisen helppoa ja joillain alueilla isännöintitoimistojen katteet ovat melko pieniä. Tällöin tuottoa pyritään hakemaan lisämyynnillä. Kiinteistöliiton tiedotteessa on haluttu kiinnittää huomiota siihen, että isännöintipalvelua arvioitaisiin kokonaisuutena, jolloin myös tällaisen ilmoituksen vastaanottotaksat määriteltäisiin yhteistyössä isännöitsijäntoimiston ja taloyhtiön hallituksen kanssa. Kun uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan keskellä lomakautta, saattoi käydä niin, että isännöitsijäntoimistot päivittivät palveluhinnastonsa, mutta niitä ei varsinaisesti hyväksytty taloyhtiön hallituksella. Hallituksen jäsenet saattoivat olla lomalla tai muuten ei nähty

tarpeelliseksi pitää kokousta, jos mitään muuta asiaa ei ollut esityslistalla. (Suomen Kiinteistöliitto ry 2010.)

Asian merkitys isännöintitoimistolle selviää seuraavalla esimerkillä: pienen taloyhtiön kuukausipalkkio Pohjois-Suomessa voi olla 150 – 200 € ja jos yhdestä ilmoituksesta voi saada 300 euron tulon saa sillä toiminnan kannattavuutta kasvatettua melkoisesti. Samalla selviää myös kritiikin oikeutus. Jos koko taloyhtiön kaikki lakisääteiset tehtävät luvataan hoitaa 200 eurolla per kuukausi, kuinka puolen tunnin työstä voi aiheutua 300 euron kustannus?

Kun taloyhtiöissä pidetään seuraavia yhtiökokouksia, on todennäköistä että osakasremonttien hallinnointikuluista keskustellaan. Taloyhtiöissä tultaneen kiinnittämään huomiota osakkailta perittäviin lisälaskutuskuluihin. Ne yhtiöt, jotka ovat nyt markkinatermein ilmaisten keränneet kerman päältä, joutuvat hinnoittelemaan tuotteensa uudelleen ja ehkä menettävät joitain asiakkaita. Ne yhtiöt, jotka ovat toimineet maltillisesti, tulevat jatkamaan samalla tavalla ja niiden haluttavuus palveluntarjoajana kasvaa. Isännöintiyrityksen palvelun lähtökohta on tuottaa asumisen palveluja osakkeenomistajien etuja ajaen ja luotettavasti. Ylilyönti hinnoittelussa silloin, kun se on mahdollista, ei täytä sopimuskumppanuuden ja luotettavan toiminnan tunnusmerkistöä. Arvio siis on, että kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen kustannus tulee sijoittumaan 50 € tuntumaan. Luku perustuu osin käytettyyn aikaan ja osin markkinavoimien vaikutukseen.

Koska asunto-osakeyhtiössä tulee kaikkia kohdella yhdenvertaisesti, täytyy osakkeenomistajille osoittaa, että yksilöstä aiheutuvan lisätyön kustannusta ei piiloteta kaikilta osakkailta perittävään kuukausitaksaan. Lisäksi 50 € kattaneesta aiheutuvasta työstä syntyneestä kustannusta keskimääräisesti melko hyvin. Työtavat ja järjestelmät kehittyvät jatkossa ja lähitulevaisuudessa remontintekijän sähköisesti tekemää ilmoitusta ei tarvitse muokata vaan se tallentuu automaattisesti. Työn vaativuuden ja lisäselvitysten arviointitarve jäänee kuitenkin työvaiheeksi, jota ei muutamaan vuoteen pystyttäne tietokoneella tekemään.

Valvonnan suhteen tapahtunee sopimuskäytäntöjen selkeytystä. Taloyhtiöt kilpailuttavat etukäteen käyttämänsä valvojat. Kilpailutus johtaa siihen, että valvontatyötä tekevät yritykset tuotteistavat palvelunsa ja saavat valvontakäyntien määrät ja raportointimallit optimoitua. Tavallisessa taloyhtiössä ei voi tehdä kovin montaa erilaista saneeraustyötä, joten valvontatavat tulevat yhtenäistymään. Parin vuoden aikana alalle syntynee taloyhtiöiden remonttien

valvontaan erikoistuneita yrityksiä, jotka tuotteistamisen kehittymisen vuoksi tekevät työn nopeasti ja siten, että niiden tekemisestä voidaan sopia etukäteen kiinteä taksa. Käytännössä käynee niin, että kun valvontakohteiden määrä lisääntyy, saadaan logistisia hyötyjä ja hinnat tasaantuvat. Korson tapauksessahan yritys laskutti asiakasta siitä, että valvontatyötä tekevä henkilö istui autossa 4 tuntia joten lienee aiheellista pohtia sitä, että mistä muodostuu osakkeenomistajan kunnossapito- tai muutostyön valvonnan kannalta tarpeellinen ja kohtuullinen kulu.

## 5 LUPA- JA VALVONTAMENETTELY KÄYTÄNNÖSSÄ

Laissa määritellään että kunnossapito- tai muutostyöilmoituksen tulee olla kirjallinen, siinä on oltava sellaiset tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voivat arvioida, että noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja että voiko työstä tai sen lopputuloksesta aiheutua vahinkoa tai muuta haittaa. Lisäksi todetaan, että ilmoitus on toimitettava etukäteen. Muuten käytännön toteutuksesta ei ole mainittu mitään. Tosin vaatimus kirjallisesta ilmoituksesta rajaa jonkin verran asian soveltamista käytäntöön. Ainakin lain voimaantulon jälkeen on taloyhtiöissä vakiintunut käytäntö, jossa isännöitsijä hoitaa asian tavalla, joka sopii isännöitsijäntoimiston käyttämiin ohjelmiin. Koska osakkaista pidetään osakeluetteloa ja huoneistoista on jo valmiina erilaisia sähköisiä tietokantoja, onkin ymmärrettävää että asian käytännön järjestäminen hoidetaan sen tahon ehdoilla, joka asian viimekädessä hoitaa.

Suppeasti tulkiten vaade kirjallisesta ilmoituksesta sulkisi pois pelkästään sähköisen käsittelyn. Nykyisessä tietoyhteiskunnassa on jo joissain asioissa hyväksytty käytäntö, jossa kirjallinen paperiversio dokumentista voidaan esittää sähköisesti. Uusitussa asunto-osakeyhtiölaissa todetaan yhtiökokouskutsusta puhuttaessa, että yhtiökokouskutsu voidaan lähettää osakkeenomistajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Yleisesti ajatellen sähköisten dokumenttien käyttö syrjäyttäne paperi-ilmoitukset, vaikka niillä on lukuisia hyviä puolia kuten arkistoinnin edullisuus ja helppous sekä nopea siirrettävyys. Toisaalta mappeihin kootun paperisen arkiston siirtäminen palveluntarjoajalta toiselle sopimuskumppania vaihdettaessa on helppoa ja atk-ohjelmasta riippumatonta. (AsOyL 6 luku 21 §).

### 5.1 Kunnossapito- ja muutostyön hallinnointikäsittelyn erot

Osakkeenomistajan suorittaman kunnossapito- tai muutostyön ilmoituksen sisällössä ja sen käsittelyssä ei ole suurta eroa. Kummankin työn ilmoituksesta tulee selvitä, että työ tehdään hyvän rakennustavan mukaan ja ilmoitukset on etukäteen kirjallisesti osoitettava yhtiölle. Koska lähtökohtaisesti ajatellaan, että kunnossapitotyöllä korvataan entinen rakenne tai laite samantasoisella, on kyseessä vain jo hyväksytyn tilanteen toisto. Tällainen toimi ei heikennä yhtiön tai toisen osakkeenomistajan asemaa verrattuna alkuperäiseen asemaan. Tästä seuraa,

että toinen osakkeenomistaja tai yhtiö ei voi kieltää kunnossapitotyötä. Vastaavalla ajattelutavalla voi todeta, että muutostyö laatutasoa nostaessaan tai rakennetta muuten muuttaessaan saattaa vaikuttaa muihin osakehuoneistoihin tai yhtiön tiloihin.

Esimerkkinä kunnossapito- ja muutostyön hallinnointikäsittelyn eroista voisi ajatella vaikka alkuperäisen saunan pintamateriaalien uusimista verrattuna tilanteeseen, jossa rakennetaan kokonaan uusi sauna. Alkuperäisen saunan pintamateriaalien uusiminen on kunnossapitoa, kokonaan uuden rakentaminen on muutostyötä. Koska näillä kahdella ilmoituslajilla on selkeä ero työn laajuudessa ja sen vaikutuksissa, voi yhtiöissä syntyä käytäntöjä luvan myöntämisen suhteen. Käynee niin, että kunnossapitoilmoituksen saatuaan isännöitsijä ilmoittaa asiasta hallitukselle ja tarvittaessa sellaiselle osakkaalle, jonka huoneiston käyttämiseen työ vaikuttaa. Muutostyöilmoituksen saapuminen johtanee hallitukselle ja muulle osakkaalle ilmoittamisen lisäksi arviointiin siitä, kokoontuuko hallitus päättämään luvan myöntämisestä vai onko työ vaikutuksiltaan niin vähäinen, että isännöitsijä myöntää luvan yhtiön edustajana. Luultavaa on, että taloyhtiöiden hallitukset tulevat määrittelemään käytäntöjä sen suhteen, millaisissa muutostyöasioissa kokoonnutaan ja milloin isännöitsijä edustaa yhtiötä. (HE 24/2009, 94 ja 102.)

## 5.2 Lupamenettely ja muutostyölupahakemus

Laissa todetaan, että kunnossapito- tai muutostyöstä on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Otsikossa esitetty termi muutostyölupahakemus on sinänsä siis virheellinen, mutta se ilmentää remontin tekijälle, että ennen kuin muutostyötä saa aloittaa, on siitä saatava suostumus. Isännöintitoimistot ja atk-ohjelmien toimittajat ovat laatineet valmiita lomakepohjia, joilla voi ilmoituksen eli muutostyölupahakemuksen tehdä. Lomakepohjia on sekä sähköisiä että kynällä täytettäviä. Vaikka aluksi yleisesti arveltiin, että muutostyöilmoituksia täytetään työmaalla yhdessä timpurin kanssa kynällä kirjoittaen, on käytäntö osoittanut sähköisen lomakkeen olevan suosittu. Ilmoituksen vastaanotto ja käsittely sekä arkistointi tehdään pian kokonaan sähköisesti, joka todennäköisesti tehostaa isännöitsijäntoimiston henkilöstön ajankäyttöä.

Kun ilmoitus on tullut taloyhtiön hallitukselle eli käytännössä isännöitsijälle, on ilmoituksen vastaanottajan arvioitava, riittääkö ilmoitus sellaisenaan osoittamaan, että vahinkoa yhtiölle tai muulle osakkaalle ei aiheudu ja että noudatetaan hyvää rakennustapaa vai onko siihen pyydettävä lisäselvityksiä. Ilmoitukseen ei saa vaatia enempää selvityksiä, kuin on tarpeen asian selvittämiseksi. Käytännössä voisi käyttää termiä työselitys, mikäli hanke ei ole merkittävä. Työselitykseen kirjataan muutamin lausein työn kuvaus. Vaikka yhtiön puolesta haluttaisiin toimia huolellisesti, on muistettava että näyttövelvollisuus lisäselvitysten tarpeellisuudesta on niitä vaativalla taholla ja teoriassa ylimitoitettut lisäselvitysvaatimukset voivat aiheuttaa vahingonkorvausvaatimuksia. Esimerkkitapauksena voisi olla tiskipöydän vaihtotyö, jossa vesihana käytetään pois paikoiltaan jotta uusi taso saadaan asennettua. Tällainen työ ei vaatine LVI-insinööriltä tilattua seikkaperäistä työnkuvausta, joka voi maksaa toista sataa euroa. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 233-234.)

Yhtiölle saapunut muutostyöilmoitus on viipymättä toimitettava sellaiselle osakkaalle, jonka huoneistoon muutostyö voi vaikuttaa. Riittää, että ilmoitus toimitetaan osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen eli sitä ei tarvitse toimittaa todisteellisesti. Yhtiön on käsiteltävä ilmoitus viipymättä. Käytännössä termi viipymättä on tulkinnanvarainen. Koska ilmoituksen käsittelee taloyhtiön hallitus, voi hallitusten kokoustenpito aikataulu vaikuttaa ilmoituksen käsittelyyn. Suositeltavaa olisikin, että ilmoitukset lähetettäisiin niin hyvissä ajoin, että ne sopisivat hallituksen normaalien kokousasioiden yhteyteen. Jos muutostyön tekijällä on kiire ja hän haluaa asiansa käsiteltäväksi pikaisesti, tulee hänen olla valmis maksamaan mahdolliset kokouspalkkiot. Laissa ei siis edellytetä, että asia on käsiteltävä seuraavana päivänä. Hallituksen esityksen mukaan kohtuullisena aikana voidaan pitää enintään noin yhtä kuukautta, joului- ja kesäloma-aikana enintään kahta kuukautta. Muistettava on aiemmin esitetty periaate, että isännöitsijällä voi olla valtuutus myöntää lupa suoraan, mikäli työ arvioidaan vähäiseksi. Tällöinkin isännöitsijän tulee tiedottaa asiasta hallitusta sekä työn vaikutusalueella olevaa toista osakasta. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 244-246.)

Kun saapunut muutostyöilmoitus on käsitelty ja päätetty sen hyväksynnästä, ilmoitetaan ilmoituksen tehneelle osakkaalle muutostyön sallimisesta ja työtä koskevista ehdoista tai työn kieltämisestä. Jos ilmoituksen käsittely vaatii lisää aikaa, tulee muutostyöluvan hakijalle ilmoittaa, milloin ilmoitukseen vastataan. Vastaus ilmoitukseen on pyydettyäessä annettava kirjallisesti ja jos vastaus on kielteinen, tulee päätös perustella. Kirjallisen vastineen perusteella voi

muutostyön luvan hakija päätellä, onko mahdollista saada lupaa muutostyölle tuomioistuinten kautta. (HE 24/2009, 105.)

Helsingin Seudun Isännöitsijät ilmoittavat nettisivuillaan, että kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen vastaanotto sisältää hakemuksen vastaanoton, hakemukseen perehtymisen, hakemuksen digitalisoinnin, hakemuksen tallentamisen tietojärjestelmään, hakemuksen toimittamisen hallitukselle ja isännöitsijälle tiedoksi, luvan mahdollisen myöntämisen, kieltämisen ja ehtojen asettamisen ja luvan tallentamisen tietojärjestelmään sekä toimittamisen osakkaalle, joka lupaa on hakenut. Yrityksen laatima toimintamalli on selkeä ja perusteellinen. Siitä on jäänyt pois laissa mainittu osakas, jonka huoneistoon tai sen käyttämiseen työ voi vaikuttaa. Ehkäpä on ajateltu, että kyseisiä tilanteita esiintyy melko harvoin, joten asian maininta on turhaa. Toisen osakkaan huoneistoon vaikuttavan haitan on oltava pysyvä ja olennainen eli työn aikainen melu tai muu haitta ei ole laissa tarkoitettu este, jolla muutostyön voisi kieltää. (HE 24/2009, 103.)

### 5.3 Muutostyön eri vaiheet ja valvonta

Muutostyöstä voi erottaa erilaisia vaiheita. Voidaan ajatella, että on lähtötaso, purettu rakenne, rakentamisen eri työvaiheet ja valmis rakenne. Kun eri vaiheet tarkistetaan ennen seuraavan aloittamista, voitaneen olla varmoja siitä, että työ tehdään oikein. Seuraavassa käsitellään esimerkkinä kylpyhuoneremontin vaiheita ja valvontaa. Esimerkki on käytännönläheinen, koska nykyisin on kylpyhuoneiden saneerausten määrä lisääntynyt huomattavasti. Kylpyhuoneen peruskorjauksesta voidaan pohdiskella, että onko kyseessä kunnossapitotyö vai muutostyö, koska tilan käyttötarkoitusta ei muuteta. Kyseessä on joka tapauksessa melko mittava saneeraus ja käytännössä tilan perustasoa muutetaan lisäämällä pyykinpesukoneelle tulo- ja poistovesiliitännät, mikäli niitä ei ole olemassa. Kyseessä voi siis olla kunnossapito- tai muutostyö, mutta valvontavastuun suhteen asialla ei ole merkitystä.

Usein kylpyhuoneita uudistetaan vanhoihin 1960-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin, joissa on rakenteena muovimatto tai -laatta. Tällaiset kylpyhuoneet korjataan useimmiten melko perusteellisesti ja niissä vaihdetaan lattiakaivokin. Samalla lattiakaivoon yhdistetään pyykinpesukoneen poistovesiputki, joka jää rakenteen sisään. Tässä työvaiheessa puretaan rakenne



yleensä kokonaan sen varmistamiseksi, että piiloon ei jää vaurioituneita rakenteita. Kevyiden väliseinien runkotooppien määrä ja kunto joudutaan myös varmistamaan, sillä niihin kiinnittyvät seinälevyt ja myöhemmin vesikalusteet. Sitten lattia valetaan, seinät levytetään, tehdään vesieristykset, laatoitukset sekä putkityöt ja kalustus. Tällaisessa kylpyhuoneremontissa valvontakäyntejä on tehtävä edellä esitetyn mukaisesti siis silloin, kun rakenteet on purettu, kun lattia on valettu ja seinärakenne valmistunut (väliseinän teko tai betoniseinän tasoittaminen), kun vesieristetyötä tehdään, kun putkityöt on tehty ja kalusteet ovat paikoillaan.

Eri arvioiden mukaan valvontatyö vaatii 3 – 5 käyntiä. Usein olisi syytä aloittaa työ aloituspalaverilla, jossa ovat mukana yhtiön edustaja, yhtiön palkkaama valvoja, muutostyön tekijä, osakkeenomistaja (jos on eri kuin tekijä) sekä mahdollinen osakkaan valvoja. Aloituspalaverissa käydään läpi työsuunnitelma ja sovitaan valvontakäyntien määrä sekä aikataulu. Valvonta-aikatauluja sovittaessa on muistettava, että osakkeenomistajalla on myötävaikutusvelvollisuus siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus valvoa työn edistymistä. Toisaalta, yhteisesti sovitulla aikataululla saataneen aikaiseksi kustannussäästöjä, joten kyseessä on yhteinen etu. (HE 24/2009, 106-108.)

Muutostyön valvonnan tarpeen määrittely voi joskus olla vaikeaa. Jos esimerkiksi uudehkoon kylpyhuoneeseen, jossa on nykymääräysten mukainen vesieriste, halutaan laittaa uudet laatat, tulee niin osakkaan kuin yhtiön edustajankin tuntea rakennustekniikkaa tai käyttää asiantuntijaa. Taloyhtiöissä on useasti vallalla käsitys, jonka mukaan laatan päälle ei saa laatoittaa. Suoranaisesti sitä ei missään kielletä ja rakentamismääräyskokoelma toteaa asiasta, että lattiapinnoitteen alle on tehtävä erillinen vedeneristys. Lattiapäällysteenä toimivan keraamisen laatan voikin tällä perusteella todeta olevan osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluva sisustuksellinen osa eikä sen kiinnittämisestä toisen laatan päälle voi osoittaa koituvan haittaa. Pelkkä laatoituksen tekeminen ei siis tällaisessa tapauksessa vaatisi mitään ilmoitusta tehtäväksi, vaikka ensivaikutelma saattaisi olla toinenkin. (RakMK 7.2.).

#### 5.4 Muutostyötä koskevien tietojen merkitys

Aiemmin esiteltiin muutostyöilmoituksen vastaanottoa ja sen hallinnointia sekä tietojen säilytystä. Vastaanotetut muutostyöilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla. Sama koskee

muutostyön tulosta eli käytännössä valvontaraportteja. Jotta taloyhtiön hallitus toimisi huolellisesti, tulee sen valvoa, että valvontatyö suoritetaan riittävällä tarkkuudella ja että valvonnasta annetaan kuvaliitteellinen valvontaraportti, josta rakennustyön kriittiset kohdat, käytetyt materiaalit ja muutokset perusjärjestelmissä selviävät jälkeenpäin. Valvontaraportin liitteenä on oltava työstä saadut asiantuntijalausunnat ja työselitykset sekä muutospirustukset. Jos työssä on tehty merkittäviä sähkötyitä, on niistä toimitettava sähkötarkastuspöytäkirja. Asioiden helpottamiseksi nämä asiat voi esittää muutostyöilmoituslomakkeessa kohtina, joihin tulee vastata. Näin muutostyön tekijä joutuu jo suunnitteluvaiheessa huomioimaan hyvän rakennustavan vaatimuksia. Kunnossapitoa tai muutostyötä koskevien ilmoitusten säilyttämistä ja niiden käyttämistä käsiteltiin aiemmin kohdassa 4.3.

Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun ammatti-isännöitsijät ry:n järjestämässä koulutuksessa syyskuussa 2010 varatuomari Essi Rikalainen havainnollisti asiaa. Hän kertoi, että kun annetaan osakehuoneistoon liittyviä muutostyötietoja, on syytä selkeästi eritellä, mitkä tiedot ovat muutostyön tehneen osakkaan itsensä antamia ja mitkä tiedot ovat taloyhtiön valvontatyön dokumentaatiota. Asia liittyy Rikalaisen mukaan siihen, että uudelle omistajalle selviää jo kauppaa tehdessään, että kuka kantaa vastuun kunkin tiedon oikeellisuudesta. Lisäksi mahdollisen rakennusvirheen vastuiden selvittely on yksinkertaisempaa kuin tilanteessa, jossa ei ole täyttä varmuutta suunnittelijasta tai työselityksen tekijästä. Asian merkitys korostuu kun sitä tutkitaan asuntokaupan näkökulmasta. Asuntokaupan yhteydessä perusolettama on, että isännöitsijäntodistukseen merkitty tieto on sellainen, että sen paikkansapitävyyttä ei tarvitse epäillä.

#### 5.4.1 Muutostyötietojen merkinnän merkitys isännöitsijäntodistuksessa

Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä määrätään, että siitä on käytävä ilmi huoneistoa koskevat tiedot ja sen kuntoon liittyvät seikat. Tällaisilla seikoilla tarkoitetaan normaalista ja perustasosta poikkeavia rakenteita, tiloja tai ratkaisuja kuten huoneistoon tehty jälkiasennustyöt. Usein tällaisia töitä ovat saunan rakentaminen, parvekelasitusten asentaminen tai vaatehuoneeseen suihkutilan tekeminen. Toisaalta myös puutteet tai huoneistoon kohdistuvat rasitteet, kuten käytöstä poistettu puhelinlinja tai yhtiön päävesimittarin sijainti asunnon tuulikaapissa on mainittava. Mikäli isännöitsijäntodistuksesta puuttuu joku olennainen tieto, joka

on voinut vaikuttaa osakekaupassa ostopäätökseen ja jälkikäteen arvioituna kauppaa ei olisi syntynyt, jos puuttunut tieto olisi ollut tiedossa, voi syntyä vahingonkorvausvastuu. (AsOyL 7 luku 27 §, AsOyL 24 luku 1 §.)

#### 5.4.2 Muutostyötietojen säilyttämisen muu merkitys

Yleisesti ajatellaan, että taloyhtiötä pidetään kunnossa teknisesti käytettävissä olevin lähtötiedo-in ja keinoin. Nykyaikainen huoltokirjajärjestelmä takaa sen, että tehdyt huoltotoimenpiteet merkitään selkeästi muistiin ja ne dokumentoituvat jälkipolville. Nyt voimaan tullut laki määrää, että huoneistojen muutostyöt on myös dokumentoitava luettelomaisesti. Tällaisesta luettelosta voi saada nopeasti yleiskuvan huoneistojen tasosta ja tarvittavista kunnostustarpeista huoneistojen sisällä. Esimerkiksi käy tilanne, jossa yhtiössä voidaan joutua pohtimaan seuraavaa ongelmaa: 1970-luvulla rakennetussa rivitaloyhtiössä on kylpyhuoneen vesieristeenä muovimatto. Nyt on havaittu, että muovimattojen vedenpitävyys ei ole enää taattu. Yhtiössä on jo aiheutunut vesivahinko siitä syystä, että yhtiön vastuulle kuuluva vesieriste on laskenut veden rakenteeseen. Jotkut osakkaat ovat tehneet oma-aloitteisesti kylpyhuoneremontin, mutta remonttien lukumäärää ei muisteta. Taloyhtiön hallitus joutuu ratkaisemaan, mitä esitetään yhtiökokoukselle tilanteen johdosta. Kunnossapito- ja muutostyöluettelosta voidaan helposti todeta, montako yhtiön muovimattoja vielä on olemassa eli kuinka monta vesivahinkoa on odotettavissa. Tämän lähtötiedon jälkeen voidaan aloittaa jatkotoimenpiteiden suunnittelu.

## 6 KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTÖIDEN VASTUUKYSYMYKSET

Koko asunto-osakeyhtiölain päämääränä on saada osakkeenomistajien kohtelu yhdenvertaiseksi. Yhdenvertaisuus tarkoittaa myös sitä, että jos joku aiheuttaa muille vahinkoa, hän myös vastaa siitä. Yleiset vahingonkorvausvelvollisuusperiaatteet ovat olemassa taloyhtiöissäkin. Jotta vahingonkorvausvastuu syntyy, on edellytyksenä se, että on aiheutunut korvauskelpoinen vahinko, joka on ollut ennakoitavissa olevassa syy-yhteydessä vahingonaiheuttajan toimintaan. Lisäksi vahingonaiheuttaja on toimissaan ollut tuottamuksellinen tai tahallinen tai laiminlyönyt tehtävänsä. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 931.)

Usein taloyhtiöissä esiintyvät ongelmat liittyvät siihen, että huoneistossa tapahtunut vahinko on saanut alkunsa jonkun aikaisemman omistajan omistusaikana eikä nykyisellä osakkaalla ole sen alkuperän kanssa mitään tekemistä. Inhimilliseen käyttäytymiseen näyttää kuuluvan voimakas syyllisen etsinnän tarve, jolloin unohtuu periaate että vahingonkorvausvastuu ei siirry uudelle osakkeenomistajalle. Usein käy myös niin, että osakkeenomistajan vastuulla oleva astianpesukone tai muu laite vuotaa rikkoutumisen vuoksi rakenteisiin ja muut osakkaat silti ajattelevat laitteen omistajan olevan vastuussa vahingon korjauskustannuksista. Jos vahinkoa ei voi pitää osakkaan eikä yhtiön aiheuttamana, ei vahingonkorvausvelvollisuutta synny. Yhtiö kustantaa tällaisessa tapauksessa yhtiön rakenteiden korjauksen ja osakas pinnoitteiden. Yhtiön rakenteiden korjaukseen käytetään kaikilta osakkailta kerättyä vastikevarallisuutta joten siksi joskus voi tuntua siltä, että yhtä osakasta suositaan muiden kustannuksella, mutta vallitsevan vahingonkorvauslainsäädännön mukaan näin ei ole. (Kuhanen, Kanerva, Furuhejm & Kinnunen 2010, 973.)

### 6.1 Työn tekijän vastuu

Jos kunnossapito- tai muutostyö aiheuttaa vahinkoa yhtiölle tai muille osakkaille, joudutaan arvioimaan työn tekijän tuottamuksellisuutta. Jos työ on toteutettu hyvän rakennustavan vastaisesti tai työlle asetettuja ehtoja on rikottu, katsotaan vahingon aiheutuneen huolimattomuudesta. Osakkaan on pystyttävä osoittamaan, että on toiminut huolellisesti välttyäkseen

vastuulta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että osakas huolehtii työn suunnittelun toteuttamisen ja valvonnan asianmukaisuudesta. Jos osakkeenomistaja ei pysty tätä osoittamaan, on hän vastuussa. Paras tae huolellisesta toiminnasta on luotettavan urakoitsijan valinta. Toiseksi on ymmärrettävä, että ammattilaisten töitä tekevät ammattilaiset. Jos vesivahinko aiheutuu siitä, että tee se itse -mies tekee putkiliitoksen, ei tekijä pysty osoittamaan toimineensa huolellisesti. Vahingon sattuessa urakoitsijat yleensä vastaavat aiheuttamastaan vahingosta. Jos näin ei käy, voi työn tilannut osakkeenomistaja joutua vastuuseen, mikäli urakoitsijaa ei ole valittu huolellisesti. Vaikka urakoitsijavalinta olisikin tehty huolellisesti, ei osakkaan vastuu automaattisesti poistu. (Luoto 2010, 109.)

## 6.2 Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa todetaan, että hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän aiheuttaa huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta yhtiölle sekä jonka hän aiheuttaa tehtävässään muuten lakia tai yhtiöjärjestystä rikkomalla tahallaan tai huolimattomuudesta yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. Huolellista toimintaa arvioitaessa on huomioitava, että toiminnan lopputulos ei vaikuta siihen, onko ennen toimintaa johtava päätös huolellisesti harkittu ja arvioitu. On sattunut tilanteita, joissa rakennushanke on epäonnistunut, vaikka se on asianmukaisesti suunniteltu ja rakennutettu luotettavalla tekijällä. Porraskäytävän huoltomaalausurakoiden yhteydessä käydään joskus värivalintaan liittyvien mielipide-erojen johdosta kiivaita keskusteluja jälkikäteen, vaikka asiaa on huolellisesti ennakolta valmisteltu jopa asukaskyselyjä apuna käyttäen. Lopputuloksen perusteella ei siis huolellisuutta voi aina arvioida. (Jauhiainen, Järvinen & Nevala 2010, 937.)

Kunnossapito- ja muutostöiden yhteydessä hallitus ja isännöitsijä voivat joutua vastuuseen, mikäli osakkaan ilmoitusprosessia ei noteerata lainkaan, hyväksytään puutteelliset piirustukset ja työselitykset, työtä ei valvota mitenkään, ei puututa hyvän rakennustavan vastaiseen rakentamiseen, vaikka sellaista on havaittu tai hallituksen jäsen tai isännöitsijä valvoo työtä vaikka ei olisi siihen pätevyyttä ja työstä aiheutuu vahinko. Yhtiön johdon kannattaakin käyttää aina rakennusalan asiantuntijaa valvontatehtävissä, mikäli oma koulutus ei anna siihen pätevyyttä. Asunto-osakeyhtiössä voi olla myös hallinnollisia seikkoja, jotka voivat aiheuttaa

korvausvastuun kunnossapito- ja muutostöihin liittyen. Yhtiöjärjestyksen tai lain vastaisia periaatteita ei saa panna toimeksi tai hyväksyä sellaisten tekemistä. Tällaisia periaatteita voivat olla esimerkiksi huoneiston käyttötarkoituksen vastainen rakentaminen. Varastotilaan ei saa rakentaa kampaamoja, vaikka se teknisesti onnistuisikin.

Yleisesti arvioitaessa osapuolten vastuuta, on asunto-osakeyhtiölakikäytännöissä omaksuttu periaate, että koska hallituksen jäsenet ovat ei-ammattilaisia eli maallikoita, on isännöitsijällä ammattilaisena suurempi vastuu esimerkiksi yhtiön yleisen kunnossapitotarpeen tai ilmoitusmenettelyn lisäselvitysten pyytämisen arviointiin liittyvissä kysymyksissä. (Sillanpää & Vahtera 2010, 242-247.)

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyössä oli tarkoituksena selvittää, miten uusi asunto-osakeyhtiölaki muutti osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöoikeutta teoriassa ja mitä teorian soveltaminen käytäntöön tarkoittaa. Työssä oli tavoitteena osoittaa, mitä osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöoikeuteen kuuluu, millaisilla ehdoilla kunnossapito- ja muutostöitä saa tehdä, millainen on asiaan liittyvä ilmoitus- ja valvontamenettely ja millaisia kuluja osakkaalta voidaan periä. Kääntäen ajatellen tavoitteena oli selvittää, kuinka taloyhtiö hoitaa uuden lakisääteisen velvoitteen ja kuinka uuden lain myötä tulleet ilmoitus- ja valvontakulut tulee palveluja tarjoavan yrityksen hinnoitella.

Työssä selvisi, että entiseen asunto-osakeyhtiölakiin verrattuna osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän huolellisuusvelvoite kasvoi. Lisääntynyt vastuu aiheuttaa myös lisää kuluja sille taholle, joka kunnossapito- tai muutostyötä tekee eli käytännössä uuden lain voimaan tultua toteutetaan sellaista periaatetta, että omaa asumistasoansa nostava henkilö myös maksaa itse tasonnoususta aiheutuvat kulut. Aiemmin muutostyöilmoituksia ei ole välttämättä jätetty ja kunnostusten valvontakin on ollut satunnaista. Heikohkoon valvontaan on johtanut se, että ei ole ollut sovittuna valvontatyön maksajaa. Uusi laki antaa selvän vastauksen tähän asiaan. Lisääntynyt yhtiön vastuuhenkilöiden sekä osakkeenomistajan huolellisuusvelvoite aiheuttanee sen, että huoneistoremonttien taso nousee. Kun huoneistoremontit tehdään jatkossa huolellisemmin kuin ennen, vähenevät sekä vesivahingot että asuntokaupan riidat.

Opinnäytetyön aikana mediassa esiintyi jonkin verran artikkeleita aiheesta. Näitä myös hyödynnettiin. Yleisradion toimittajan haastattelu aukaisi kunnossapito- ja muutostöiden ilmoituskulujen variaatioita ja työtä tehdessä löytyi linjaus siitä, kuinka kunnossapito- ja muutostyön ilmoittamisesta ja valvonnasta tulisi laskuttaa. Työssä esitettiin, että muutostyöilmoituksista on veloitettu enimmillään 320 euroa ja vähimmillään veloitusta ei ole ollut ollenkaan. Lain tarkoittama kohtuullinen ja tarpeellinen kustannus ilmoituksen vastaanottamisesta ei liene yli 300 euroa, kun työhön kuluva aika on noin puoli tuntia. Isännöintiyritysten tunti-hinnoittelutaksoja käyttäen kuluksi tulisi tällöin 35 - 50 euroa. Nykyiset käytänteet ja hinnat ilmoituksen vastaanottamisesta poikkeavat eri isännöintiyrityksissä toisistaan melko paljon, mutta arviona esitetään, että asian saaman julkisuuden ja yleisten kilpailutusperiaatteiden

vuoksi hinnat lähenevät piakkoin toisiaan. Konkreettista hyötyä tässä kilpailutilanteessa saa sellainen isännöitsijätoimisto, joka ajattelee tarjoavansa palveluansa samoin kuin lainsäätäjä on ajatellut sitä tarjottavan.

Tulokset ovat maantieteellisesti kattavia. Tähän vaikuttaa se, että selvää käytäntöä ilmoitus- ja valvontakulujen laskuttamisessa ei ole muotoutunut ja isännöitsijätoimistot seuraavat toisten toimistojen hinnastoja tarkoin. Hinnastoja löytyy joiltain toimistoilta jopa omilta kotisivuilta ja valtakunnallisten ketjujen hinnoittelu on myös melko julkista. Opinnäytetyötä voisi kehittää siten, että teoriaosuuden ja käytännön osuuden tutkiminen eriytettäisiin. Vaikka tutkittavat ongelmat olivat vain pieni osa asunto-osakeyhtiölakia, oli vaarana työn hallitsematon laajeneminen. Lain teoria ja sen soveltaminen olisi esimerkiksi isännöitsijöiden koulutukseen sopiva aihe kun taas ilmoitus- ja valvontamenettelyn hinnoittelemisen perusteiden, strategioiden ja käytäntöjen tutkiminen antaisi lisäarvoa isännöintitoimistojen johdolle.



## LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 4. ja 5. luku. Saatavilla:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> (luettu 18.10.2010)

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi. Saatavilla:

<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2009/20090024.pdf> (luettu 18.10.2010)

Helsingin Seudun Isännöitsijät. 2010. Kunnossapito- ja muutostyöilmoitus. Saatavilla:

<http://www.hsi.fi/muutostyo.htm> (luettu 20.11.2010)

Jauhiainen, J., Järvinen T. & Nevala, T. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kiuttu, S. Taloyhtiön valvonta nosti remonttien hintaa tuhansilla. Kainuun Sanomat 4.10.2010, A7.

Kuhanen, P., Kanerva, A., Furuholm, M. & Kinnunen Helena. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki: kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Luoto, P. 2010. Hallituksen jäsenen tietopaketti 2010. Oulun läänin kiinteistöyhdistys ry.

Rinne, J. 2010. Remontin valvoja laskutti parista tunnista 700 euroa. Vantaan Sanomat 10.11.2010. Saatavilla: <http://www.vantaansanomat.fi/Uutiset/Uutiset/Remontin-valvoja-laskutti-parista-tunnista-700-euroa> (luettu 20.11.2010)

Sillanpää, M. & Vahtera, V. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä. Juva: WS Bookwell Oy.

Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry ja Kiinteistöalan kustannus Oy. 2010. Taloyhtiön vastuunjakotaulukko. PunaMusta Oy.

Suomen Kiinteistöliitto ry. 2010. Lehdistötiedote 17.9.2010: Isännöintipalkkioiden korotukset hyväksyttävä taloyhtiöiden hallituksessa. Saatavilla: <http://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/27508.html> (luettu 20.11.2010)

Suomen Rakentamismääräyskokoelma. 1998. Saatavilla:

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=372161&lan=FI> (luettu 21.12.2010)

Yle Areena Ajankohtaisohjelmat TV1, Isännöitsijät rahastavat uudella lailla. 2010.

Saatavilla <http://areena.yle.fi/ohjelma/6406e7d1c55404461de3e06b9cc73b0d> (luettu 20.11.2010)

Ympäristöministeriö. 1998. Suomen Rakentamismääräyskokoelma C2 Kosteus.